

UNIVERSIDADE DE LISBOA

FACULDADE DE DIREITO



**AQUISIÇÃO TABULAR: EFEITO ATRIBUTIVO NO ARTIGO
5.º DO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL**

Regina Nayessu Marcelino Dala

Mestrado em Direito e Prática Jurídica

Especialidade em Ciências Jurídico-Forenses

Lisboa, 2019

UNIVERSIDADE DE LISBOA

FACULDADE DE DIREITO

**AQUISIÇÃO TABULAR : EFEITO ATRIBUTIVO NO ARTIGO
5.º DO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL**

Regina Nayessu Marcelino Dala

**Dissertação de mestrado para obtenção de grau de mestre em Ciências
Jurídico-Forenses**

Orientador: Pofessor Doutor José Luís Bonifácio Ramos

Lisboa, 2019

*“Tudo o que um homem pode utilizar
de maneira a retirar uma vantagem qualquer
para a sua existência sem desperdício, eis o que seu
trabalho pode fixar como sua propriedade. Tudo o que
excede a este limite é mais que a sua parte e pertence aos outros”.*
(John Locke)

AGRADECIMENTOS

Devo em primeiro lugar agradecer a Deus pelo dom da vida e por ter permitido que eu chegasse até aqui.

De igual modo aos meus amados Pais, por todo o cuidado que tiveram e têm comigo desde o dia do meu nascimento até os dias de hoje, por todo apoio que me têm dado, à minha mãe pelas inúmeras orações, e o meu pai pelo incentivo.

Aos meus irmãos, por todo amor e carinho que têm por mim, e pela enorme felicidade que me têm proporcionado.

Ao meu orientador José Luís Bonifácio Ramos, que não só deu-me orientações na elaboração da presente dissertação, como também deu-me os primeiros ensinamentos sobre o tema, despertando em mim o interesse pelo mesmo, o meu muito obrigada.

Finalmente a todos os que estiveram comigo nesta caminhada, especialmente os meus colegas e a mana Sara.

Gratidão infinita!

ÍNDICE

RESUMO.....	8
ABSTRACT.....	9
RELAÇÃO DE ABREVIATURAS.....	10
NOTA PRÉVIA	11
INTRODUÇÃO.....	12
1. Metodologia adotada e razão de ordem	14
PARTE I – ENQUADRAMENTO TEÓRICO	16
CAPÍTULO I – NOÇÕES GERAIS DE REGISTO PREDIAL.....	17
1. Noção de Registo Predial.....	17
2. Breve nota histórica do registo predial em Portugal.....	17
3. Finalidade do registo predial	19
4. Objeto do registo.....	20
5. Factos e ações sujeitos a registo	21
5.1 Factos sujeitos a registo	21
5.2 Ações, decisões, procedimentos e providências sujeitos a registo.....	22
6. Noção e classificação do conceito de prédios.....	23
7. O Título para o registo	24
7.1 A figura da justificação notarial	25
8. Os atos de registo.....	26
8.1 Descrição, inscrição, averbamento	27
8.2 Atos de registo provisórios e definitivos	28
9. A legitimidade para registar.....	29
11. A obrigatoriedade do registo predial	30
CAPÍTULO II: PRINCÍPIOS DO REGISTO PREDIAL	32
1. Princípio da instância.....	32
2. Princípio da legalidade	33
3. Princípio da legitimação	34
4. Princípio do trato sucessivo	35
5. Princípio da prioridade	36
CAPÍTULO III: PRINCÍPIO DA CONSENSUALIDADE	37

1. Noção de princípio da consensualidade.....	37
2. A atual problemática a propósito do princípio da consensualidade	39
2.1 A tese segundo a qual a causa da constituição e da transmissão de direitos reais é, regra geral, complexa – não se podendo dizer, com rigor, que a aquisição seja um efeito direto do contrato (cfr. n.º 2 do art. 408.º e n.º 1 do art. 409, do Código Civil) – e que, por isso, reconhece natureza supletiva ao art. 408.º.....	40
2.2 A tese segundo a qual a imposição de que a constituição, transmissão ou modificação de direitos reais dá-se por mero efeito do contrato constitui regra geral, e portanto as exceções constantes na parte final do n.º 1 do artigo 408.º do CC se referem apenas aos casos em que o legislador exige a verificação de um título e de um modo para que se atribua efeito real.....	42
PARTE II - EFEITOS SUBSTANTIVOS DO REGISTO PREDIAL	44
CAPÍTULO I – EFEITOS DO REGISTO PREDIAL. GENERALIDADES	45
1. Considerações introdutórias.....	45
2. A fé pública do registo e as presunções registais.....	45
3. A desconformidade do registo predial com a realidade.....	46
4. Efeito constitutivo.....	47
5. Efeito meramente enunciativo	48
6. Efeito consolidativo	49
7. O efeito atributivo (aquisição tabular).....	50
7.1 Fundamentos da aquisição tabular	50
7.2 A noção de terceiros	52
CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES CONSENSUAIS QUE CONSAGRAM A AQUISIÇÃO TABULAR E PRESSUPOSTOS GERAIS	57
1. Aquisição tabular no artigo 17.º, n.º 2 do Código de Registo Predial	57
2. Aquisição tabular no artigo 122.º do Código de Registo Predial	57
3. Aquisição tabular no artigo 291.º do Código Civil.....	58
4. Pressupostos gerais de aquisição tabular	60
4.1 A boa fé.....	60
4.2 O carácter oneroso	62
4.3 O prazo de 3 anos	62
CAPÍTULO III - O ARTIGO 5.º DO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL – COLOCAÇÃO DO PROBLEMA.....	66
1. Considerações introdutórias.....	66

2. A problemática a respeito da consagração do efeito atributivo no artigo 5.º do CRPredial	67
2.1 Posições a favor da existência de um efeito atributivo no artigo 5.º do Código do Registo Predial.....	67
2.2 Posições que defendem a não consagração de um efeito atributivo no artigo 5.º do Código do Registo Predial	71
4. A penhora a venda executiva e o conceito de terceiros para efeitos de registo predial	73
CAPÍTULO IV - POSIÇÃO ADOTADA	78
1. Considerações introdutórias.....	78
2. Aquisição tabular no artigo 5.º do CRPredial.....	82
2.1 Aquisição tabular em caso de incompatibilidade absoluta de direitos	82
2.2 Aquisição tabular em caso de incompatibilidade relativa ou parcial de direitos....	83
CONCLUSÃO	84
BIBLIOGRAFIA	86
ANEXO – LISTA DE JURISPRUDÊNCIA	91

RESUMO

O registo predial tem essencialmente por escopo dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. No direito português, os negócios jurídicos são regidos pelo princípio da consensualidade, consagrado no n.º 1 do artigo 408.º do Código Civil. Destarte, para que a transferência ou constituição de direitos reais opere, não é necessário levar a registo os respetivos factos jurídicos. O registo tem em regra uma natureza meramente declarativa. O registo atua como condição de oponibilidade. Tal como resulta da lei: “Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros após a data do respetivo registo” (art. 5.º, n.º 1 CRPredial). No entanto, excecionalmente, do registo podem emergir direitos que são atribuídos a certos e determinados terceiros, caso o primitivo adquirente não consolide a eficácia *erga omnes* do seu direito, levando a registo o respetivo facto constitutivo, não podendo assim, opô-lo contra tais terceiros. Assim, o registo de terceiros ao contrário do que deveria primeiramente ser efetuado em nome do primitivo adquirente (que produziria um efeito consolidativo), produz um efeito atributivo, situação designada de “Aquisição Tabular”. Entende-se quer a nível da doutrina como da jurisprudência que a aquisição tabular está prevista nas seguintes disposições legais: arts. 5.º, n.º 1, 17.º, n.º 2, 122.º do CRPredial, e 291.º do CC. No entanto, não é consensual o entendimento segudo o qual, o artigo 5.º, n.º 1 do CRPredial consagra um efeito atributivo, porquanto, os termos em que o mesmo parece estar eventualmente consagrado, levanta inúmeras dúvidas quanto a sua real consagração e respetivo alcance. Ademais, a lei exige a verificação de certos requisitos, nomeadamente a boa fé, o título oneroso, o prazo de 3 anos, para que haja aquisição tabular mas, curiosamente ao contrário dos demais preceitos de aquisição tabular, o artigo 5.º nada refere quanto tais requisitos. Assim, é sobre a análise e a apresentação da nossa posição relativamente a esta problemática que a presente dissertação tem por escopo.

Palavras-Cheve : Efeito Atributivo; Aquisição Tabular; Terceiro; Registo Predial; Publicidade.

ABSTRACT

The purpose of land registry is essentially to publicize the legal situation of buildings, with a view to the security of the real estate legal trade. In Portuguese law, legal businesses are governed by the principle of consensus enshrined in Article 408 (1) of the Civil Code. Therefore, in Portugal, the system of the title is in force, so that the transfer or constitution rights, it is not necessary to record their legal facts. The registration has as a rule a purely declaratory nature. Registration acts as a condition of opposition. As is clear from the law: "The facts subject to registration shall only have effects against third parties after the date of their registration" (Article 5 (1) CRPredial). are attributed to certain and certain third parties if the original purchaser does not consolidate the "*erga omnes*" effectiveness of its right, recording its respective constituent fact and cannot oppose it against such third parties. Thus, the registration of third parties, contrary to what should first be done on behalf of the original purchaser (which would produce a consolidative effect), produces an attributive effect, a so-called "Tabular Acquisition". It is understood at the level of both the doctrine and the jurisprudence that the tabular acquisition is provided for in the following legal provisions: articles. 5, 1, 17, 2, 122 of CRPredial, and 291th CC. However, the view that Article 5 (1) of the CRPredial has an attributive effect is not consensual, since the terms in which it appears to be eventually raised raise numerous doubts as to its actual consecration and its reach. In addition, the law requires the verification of certain requirements, namely good faith, the security for payment, the period of 3 years, in order to have a tabular acquisition, but curiously contrary to the other precepts of tabular acquisition, requirements. Thus, it is about the analysis and presentation of our position regarding this problem that the present dissertation has scope.

Keywords: Attributive Effect; Tabular Acquisition; Third; Land Registration; Advertising.

RELAÇÃO DE ABREVIATURAS

AC.	<i>Acórdão</i>
Al.	<i>Alínea</i>
Art./Arts.	<i>Artigo/Artigos</i>
CC	<i>Código civil</i>
Cfr.	<i>Conforme</i>
CIMI	<i>Código do Imposto Municipal sobre Imóveis</i>
CN	<i>Código do Notariado</i>
CPC	<i>Código de Processo Civil</i>
CRPredial	<i>Código de registo predial</i>
CVM	<i>Código de valores mobiliários</i>
DL	<i>Decreto Lei</i>
Loc. Cit.	<i>no lugar citado</i>
N.º/n.ºs	<i>Número/ Números</i>
P.	<i>Página</i>
pp.	<i>Páginas</i>
Op. Cit.	<i>Da obra citada</i>
SS	<i>Seguintes</i>
STA	<i>Supremo Tribunal Administrativo</i>
STJ	<i>Supremo Tribunal de Justiça</i>
TRL	<i>Tribunal da Relação de Lisboa</i>
TRC	<i>Tribunal da Relação de Coimbra</i>
TRG	<i>Trbunal da Relação de Guimarães</i>
Vide.	<i>Veja-se</i>

NOTA PRÉVIA

Esta dissertação foi redigida de acordo com as normas do Novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa, em vigor desde Janeiro de 2009.

INTRODUÇÃO

A presente dissertação tem como objeto de estudo a análise da consagração de um efeito atributivo, também designado de aquisição tabular, no art. 5.º, n.º 1 do CRPredial.

O crescimento demográfico dos núcleos populacionais e o aumento do tráfico imobiliário, provocou o aumento exponencial, dos riscos derivados da oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais, *maxime*, para quem, não sendo titular de um direito real sobre determinada coisa, pretendesse tornar-se, desenvolvendo esforços neste sentido. Eis a razão pela qual, surgiu a necessidade de dar publicidade aos direitos reais, de forma permanente e mais eficiente¹.

Esta preocupação, de publicitação dos direitos reais, incidiu maioritariamente sobre os bens imóveis, devido a sua maior importância económica e social, em detrimento dos bens móveis.

Assim, qualquer interessado na aquisição de um imóvel que procura indagar sobre a situação jurídica do mesmo, dispõe de um meio célere e tempestivo para o fazer : “a informação proporcionada pelo registo”², sem a qual, a busca de informações fidedignas (estando inteiramente a cargo dos interessados) dificilmente seria obtida.

Verifica-se na prática, inúmeros casos em que determinado imóvel é sucessivamente alienado a mais de uma pessoa por um mesmo transmitente, por exemplo. Contudo, tendo em conta o princípio da consensualidade³, alguns indivíduos ficam “descansados”, confiando apenas no facto de terem adquirido o direito ao abrigo do referido princípio, sem pensar nas eventuais consequências da falta de registo dos factos aquisitivos dos seus direitos.

Apesar do sistema Português assentar no título, e por isto mesmo, a inscrição registal não representar em regra uma condição necessária, nem suficiente para a aquisição,⁴ não é indiferente para a situação jurídica dos prédios, pois dela resultam relevantes efeitos jurídicos. É o caso da mera posse, por exemplo, em que o seu registo faz com que haja uma redução do respetivo prazo de aquisição do direito por usucapião⁵.

¹ MÓNICA JARDIM, “Registo imobiliário constitutivo ou registo imobiliário declarativo/consolidativo? qual deles oferece maior segurança aos terceiros, in *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Almedina, 2015, p.182.

² MOUTEIRA J. GUERREIRO, “ A Sociedade de informação e a valia do registo predial” in *O Direito*, n.º 147, II, 2015, pp. 519-520.

³ Previsto no artigo 408.º do CC.

⁴ MÓNICA JARDIM, “A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm registo de uma penhora de um arresto ou de uma hipoteca judicial”, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, n.º 83, 2007, p. 384.

⁵ Cfr. Art. 1295.º do CC.

Tal como veremos posteriormente, no ordenamento jurídico português as inscrições registais visam em regra consolidar a eficácia *erga omnes*, pelo que, quem não regista a sua aquisição, não terá tal eficácia obtida perante certos e determinados terceiros.

Tanto a nível da doutrina, como da jurisprudência, é indubitável a consagração de um efeito atributivo nos arts. 17.º e 122.º do CRRepredial e do 291.º do CC, mas o art. 5.º do CRRepredial levanta inúmeras dúvidas, quanto a sua consagração, e respetivo alcance.

Assim, pretendemos com o presente estudo analisar os diversos posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais sobre a eventual consagração do efeito atributivo no referido artigo, tendo em conta os requisitos necessários por eles apontados para a produção deste efeito, para deste modo chegarmos então a demonstrar o nosso posicionamento face a esta problemática.

Para este fim, estruturamos o presente trabalho em duas partes: Na primeira parte faremos o enquadramento teórico do tema, apresentando os aspetos gerais do registo predial e alguns aspetos de natureza diversa que importam para este estudo. A segunda parte é dedicada aos efeitos substantivos do registo, e à problemática em questão.

1. Metodologia adotada e razão de ordem

A análise do presente estudo, será realizada a nível doutrinal e jurisprudencial, tanto na primeira como na segunda parte. Ao longo da dissertação, faremos breves comparações do sistema de registo predial português com alguns sistemas jurídicos estrangeiros.

Através deste estudo pretende-se dar contributo para a reflexão de uma questão de carácter teórico e prático do direito registal, que vem há muito ser discutida, tanto na doutrina como na jurisprudência.

O estudo compreende duas partes:

A **primeira parte**, com carácter expositivo, se ocupa do enquadramento teórico do tema. Está organizada em três capítulos.

O I capítulo, trata das noções gerais do registo predial, começando pela sua noção, terminando com a obrigatoriedade deste.

O II capítulo é dedicado aos princípios orientadores do registo predial.

No III capítulo, abordaremos o princípio da consensualidade, desde a sua noção, até a problemática que gira em torno do mesmo. Pese o facto de não constituir um princípio do registo predial, entendemos ser necessário tratá-lo no âmbito deste trabalho, dada a sua estrita ligação com o registo predial.

A **segunda parte** é dedicada ao estudo dos efeitos substantivos do registo predial, tendo como objetivo o enquadramento da problemática. Esta é composta por 4 capítulos.

O I capítulo destina-se ao tratamento dos efeitos do registo predial. No primeiro momento, serão elencados os vários efeitos do registo predial. No segundo momento, com o intuito de aprofundar mais o efeito que constitui o principal objeto do nosso estudo, apresentaremos a sua razão de ser e a noção de terceiros.

No segundo II capítulo, faremos uma exposição dos preceitos que indubitavelmente consagram o efeito atributivo do registo predial e os respetivos pressupostos. O objetivo deste capítulo, consiste na demonstração das formas de aquisição tabular já previstas nos referidos preceitos, e a compreensão dos respetivos requisitos, de modo a facilitar a análise do art. 5.º, do CRPredial.

O III capítulo é dedicado ao art 5.º do CRPredial. Numa primeira fase, iremos analisá-lo detalhadamente para se perceber o que nele está previsto. No segundo momento trataremos da problemática a respeito da eventual consagração do efeito atributivo neste artigo, demonstrando um leque considerável de posições a favor da sua consagração e outras em sentido contrário. Por último, analisaremos a questão do registo da penhora e da venda

executiva. O intuito é de procurar indagar se os sujeitos que levam a registo a penhora e a venda executiva, estão abrangidos pela noção constante no n.º 4 do supracitado artigo e se a proteção dos respetivos sujeitos se consubstancia como factor justificativo da interpretação da consagração da aquisição tabular neste preceito.

Por fim, no IV capítulo, iremos apresentar a posição por nós adotada face a esta problemática. Ao entendermos a consagração do efeito atributivo no art. 5.º apresentaremos o modo de funcionamento da aquisição tabular no artigo em questão.

PARTE I – ENQUADRAMENTO TEÓRICO

CAPÍTULO I – NOÇÕES GERAIS DE REGISTO PREDIAL

1. Noção de Registo Predial

Entende-se por registo a memorização de factos jurídicos tipificados na lei, por via da sua inscrição em suporte próprio, efetuada sobre a responsabilidade do Estado, com o controlo da sua verdade legal.⁶ Aos suportes documentais do registo, tais como: livros, fichas e suportes informáticos, também são chamados de registo.

Há quatro espécies de registos previstos na Lei: registos de bens móveis, registo predial - **registos reais** ; registo Civil e registo Comercial - **registos pessoais**. Interessa-nos apenas para este estudo o registo predial, que constitui objeto do nosso trabalho.

O Registo Predial é um ramo especial do Direito Administrativo que rege a organização e funcionamento dos Serviços do Estado, incumbidos de assegurar para proteção de terceiros a publicidade da situação jurídica dos prédios. O mesmo também faz parte da chamada Administração Pública de Direito Privado, tal como as outras espécies de registo.

O território Português está repartido por várias conservatórias, com competências determinadas em função da situação jurídica dos bens. Hierarquicamente todas as conservatórias localizadas no território português estão dependentes da Direção-Geral dos Registos e Notariado, e do Ministério da Justiça.

2. Breve nota histórica do registo predial em Portugal

Desde a antiguidade, as implicações de alguns atos praticados pelos homens e a necessidade de demonstrar perante terceiros que ocorreram ou foram praticados, levaram a considerar a procura não só de atos mais fiáveis do que a memória humana, mas também as condições que conferissem força de verdade aos factos registados⁷, sendo no entanto criados alguns mecanismos de publicidade.

Entretanto, tais mecanismos, para além da sua diversidade, eram insuficientes, incompletos e desconexos devido a sua diversificada origem.⁸

⁶ SEABRA LOPES, *Direito dos Registos e Notariado*, 8.^a ed., Coimbra, 2016, p. 14.

⁷ SEABRA LOPES, *Direito do Registos e Notariado*, *op. cit.*, p. 9.

⁸ LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, 6.^a ed, Lisboa, 2009, p.101.

Atualmente existe uma publicidade imobiliária moderna, bem mais elaborada em relação a que operava anteriormente, dado que, às coisas era atribuída não uma função económica e social, mas sim uma natureza pessoal, sendo consideradas como atributo de personalidade.

Em Portugal, as primeiras linhas gerais do registo predial foram desenhadas pelo DL de 26 de outubro de 1836, designado de Lei Hipotecária, a qual na época visava assegurar o crédito hipotecário. Antes desta lei, a constituição das hipotecas fazia-se por mero consentimento dos interessados e admitia-se as hipotecas voluntárias gerais. Assim, a necessidade de melhorar os meios de tornar as hipotecas conhecidas, às quais eram por natureza clandestinas e camufladas e a “necessidade de proporcionar aos credores garantias contra burlas”,⁹ deu lugar a instituição do registo predial. Nesta Lei, estavam sujeitos a registo, os navios e prédios sobre os quais incidisse hipoteca, usufruto ou ação litigiosa sobre o domínio ou penhora.

Porém, esta lei foi alvo de inúmeras críticas e insatisfações, o que desencadeou o surgimento de uma nova lei hipotecária em 1 de julho de 1863, a qual entrou em vigor em 1 de abril de 1867 bem como o seu respetivo regulamento.¹⁰ Com as instalações das repartições necessárias, continham já em si em grande parte os princípios que hoje regem o nosso registo predial.¹¹

O Código Civil de 1867, alterou o sistema vigente da lei hipotecária de 1863, na qual o registo tinha valor constitutivo, e passou a consagrar uma natureza meramente declarativa do registo (art. 951.º). Apenas o registo da hipoteca passou a ser constitutivo com o Código de 1959 (art. 6.º, n.º 2). Porém, esta realidade foi por algum instante alterada pelo Código de 1928, o qual estabeleceu novamente um regime de eficácia absoluta, regime que durou apenas até 1929, com a aprovação do DL n.º 17 070, de 4 de julho.

A tradição Portuguesa foi sempre no sentido do registo facultativo. Contudo, a partir de 1947, surgiu uma importante inovação introduzida pelo DL n.º 36 505 de 11 de setembro de 1947, (art.2.º) criava-se um regime de obrigatoriedade para os conselhos onde o cadastro

⁹ COELHO DA ROCHA, *Direito Civil Português*, Tomo I, 2ª edição, Coimbra, 1849, p. 70

¹⁰ Apesar das críticas feitas a este diploma, CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, com uma visão um pouco otimista, refere que o diploma tem contudo algo de positivo e a seu favor: o de ter sido um primeiro passo, e que a tão criticada lei teve entre as suas consequências benéficas o despertar do interesse pelos assuntos do registo predial. Nada menos de três projetos que se lhe seguiram, propondo-se os seus autores elaborar sistemas que fugissem aos ataques que a nova legislação sofreu: O projeto da Côrrea Teles no « Digesto Português », o Projeto de Castro Neto Leite e Vasconcelos e o de Silva Ferrão. - *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, Almedina, 1966, pp.148 e 149.

¹¹ Cfr. *Ibidem*, p.149.

geométrico da propriedade estivesse já efetuado. A lei n.º 2 049, de 6 de agosto de 1951, ao executar este princípio, estabeleceu como sanção que «as ações sujeitas a registo não poderão seguir após o termo dos articulados sem que se junte ao processo documento comprovativo do registo» (art. 37.º).¹²

Em 1984, foi aprovado o Código de Registo Predial ainda vigente, não obstante as inúmeras modificações entretanto introduzidas por sucessivos diplomas avulsos, dos quais se destacam o DL n.º 533/99 de 11 de dezembro, o que inseriu a noção de terceiros para efeitos do registo, o DL 116/2008 de 4 de julho, o qual desencadeou uma grande reforma ao registo predial Português. Este diploma adotou medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos, no âmbito do registo predial e atos notariais conexos, nomeadamente: - a alteração do modelo de registo predial português, que passou de facultativo ou indiretamente obrigatório à obrigatório, potenciando a coincidência entre a realidade física, a substantiva e a registal, contribuindo, por esta via, para aumentar a segurança no comércio jurídico de bens imóveis; - a possibilidade de qualquer cidadão efetuar atos de registo predial em qualquer conservatória do território nacional, eliminando a competência territorial das conservatórias do registo predial, o DL n.º 125/2013, de 30 de agosto, que se deveu à necessidade de adequar o diploma às alterações introduzidas na ação executiva pelo novo CPC.¹³

3. Finalidade do registo predial

O registo predial foi instituído com a finalidade de permitir que a ordem jurídica dispusesse de um instrumento organizado, que permitisse a quem tivesse interesse, saber qual a situação jurídico-real do prédio em causa (quem é o proprietário do prédio, qual a sua respetiva composição, quais os tipos de encargo sobre que incidem).

Resulta do art. 1.º do CRPredial que “o registo predial destina-se essencialmente dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”.

¹² *Ibidem*, p. 151.

¹³ Cfr. RUI ATAÍDE, *Estudos de Registo Predial*, Lisboa, AAFDL, 2017, p.12.

4. Objeto do registo

A questão do objeto do registo predial é suscetível de causar algum equívoco, tanto é que em tempos passados, antes de 1959, havia uma outra visão do que constituía verdadeiramente o objeto do registo. A visão corrente era a de que o que se registava eram direitos.

Mas a doutrina foi observando, e chegou-se a conclusão de que os direitos são realidades em si, inidóneas para serem registadas, e que o verdadeiro objeto do registo seriam os factos jurídicos, que influíssem de qualquer modo sobre este direito.¹⁴

Este pensamento da doutrina foi acolhido pelo legislador no CRPredial de 1959, quando fez a enumeração de factos jurídicos respeitantes a vários direitos e passou a referir a registabilidade e efeitos jurídicos, como a transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou a consignação de rendimentos e direitos, como arrendamento.¹⁵

O art. 2.º do atual¹⁶ CRPredial, tem como epígrafe: factos sujeitos a registo, pelo que se pode facilmente perceber que o registo predial tem por objeto factos jurídicos e não direitos, ou seja, o que se regista são factos jurídicos, como a compra e venda, doação, sucessão, permuta etc e não direitos ou situações jurídicas (propriedade, usufruto, habitação, etc). “Inscrevem-se factos para se comprovarem direitos”¹⁷.

Mesmo na própria lei como afirma ALBERTO GONZÁLEZ, o entendimento de que regista-se direitos encontra certo reflexo, já que, para além de em várias disposições se fazer referência a direitos que se registam (conforme a título meramente exemplificativo, as alíneas h)/n)/o) do n.º 1 do art. 2.º do CRPredial), são as vezes as próprias designações dadas às instituições registais que indiciam o referido entendimento (o registo automóvel é muitas vezes designado por registo de propriedade automóvel e o certificado de registo emitido pela competente conservatória designado por título de propriedade).¹⁸

Ao falarmos do objeto do registo predial, é necessário ter em conta a distinção entre objeto da publicidade registal, e objeto da inscrição registal. Constitui objeto da primeira as situações jurídicas, e da segunda são factos jurídicos.

¹⁴ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil: Reais*, 5.ª ed., Coimbra, 1993, p. 340.

¹⁵ *Ibidem*. p. 341.

¹⁶ Atualizado com as últimas alterações introduzidas pelas Leis nº 30/2017, de 30 de Maio e nº 89/2017, de 21 de Agosto.

¹⁷ Cfr. *Ibidem*, p. 341.

¹⁸ JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ, *Direitos Reais*, 5.ª ed, Lisboa, 2015, pp. 129 – 130.

É ainda importante ter presente que há factos sujeitos a registo que não produzem eficácia real,¹⁹ e que apesar de existir conexão entre os efeitos publicitados pelo registo com a situação de prédios, estes efeitos podem não ser reais.

5. Factos e ações sujeitos a registo

Tal como o acabado de afirmar, o registo predial tem como objeto factos jurídicos e não direitos (art. 2.º do CRPredial).

5.1 Factos sujeitos a registo

A lei considera como sujeitos a registo os seguintes factos (art 2º, n.º 1 do CRPredial):

- a) Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;
- b) Os factos jurídicos que determinam a constituição ou a modificação da propriedade horizontal e do direito de habitação periódica;
- c) Os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis que tenham por objeto os direitos mencionados na alínea a);
- d) As operações de transformações fundiárias resultantes de loteamento, de estruturação de propriedade e de parcelamento, bem como as respetivas alterações;
- e) A mera posse;
- f) A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como acessão de posição contratual emergente desses factos;
- g) Acessão de bens aos credores;
- h) A hipoteca, a sua cessão ou modificação, a cessão de grau de propriedade do respetivo registo e a consignação de rendimento;
- i) A transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão de garantia;

¹⁹ Como por exemplo, o caso da promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, sem o caso de lhes ter sido atribuída eficácia real, bem como a cessão da posição contratual desses factos, previstos na alínea f) do art. 2.º do CRPredial.

- j) A afetação de imóveis ao caucionamento das reservas técnicas das companhias de seguros, bem como ao caucionamento da responsabilidade das entidades patronais;
- k) A locação financeira e as suas transmissões;
- l) O arrendamento por mais de 6 anos e as suas transmissões ou sublocações, exceptuado o arrendamento rural;
- m) A penhora e declaração de insolvência;
- n) O penhor, a penhora, o arresto e o arrolamento de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos e quaisquer outros atos ou providências que incidam sobre o mesmo créditos;
- o) A apreensão em processo penal;
- p) A constituição do apanágio e as suas alterações;
- q) O ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação;
- r) O ónus de casa de renda limitada ou de renda económica sobre os prédios assim classificados;
- s) O ónus de pagamento das anuidades previstas no caso de obras de fomento agrícola;
- t) A renúncia à indemnização, em caso de eventual expropriação, pelo aumento do valor resultante de obras realizadas em imóveis situados nas zonas marginais das estradas nacionais ou abrangidos por planos de melhoramento municipais;
- u) Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo;
- v) A concessão em bens do domínio público e as suas transmissões, quando sobre o direito concedido se pretenda registar hipoteca;
- w) Os facto jurídicos que importem a extinção de direitos , ónus ou encargos registados;
- x) O título constitutivo de empreendimento turístico e as suas alterações.

5. 2 Ações, decisões, procedimentos e providências sujeitos a registo

O n.1 do artigo 3,º do CRPredial prevê como sendo igualmente sujeitas a registo:

- a) As ações que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição a modificação ou a extinção de alguns dos direitos referidos no artigo anterior, bem como as ações de impugnação pauliana;
- b) As ações que tenham por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento;

- c) As decisões finais das ações referidas nas alíneas anterior, logo que transitem em julgado;
- d) Os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, bem como de quaisquer outra providência que afectem a livre disposição de bens;
- e) As providências decretadas nos procedimentos referidos na alínea anterior.

Aos registos das ações judiciais assinala-se três vantagens: em primeiro lugar, permite opor os respetivos factos a terceiros nos termos do art. 5.º, do CRPredial; em segundo, registo fica assistido da prioridade consagrada no art. 6.º do CRPredial e, em terceiro, goza das presunções derivadas do art 7.º do CRPredial.²⁰

Resulta da lei, no disposto no art. 92, n.º1, al.a), que o registo das ações elencadas no art. 3.º do CRPredial é pedido e lavrado como provisório por natureza. Tal registo só é convertido em definitivo, quando a decisão judicial resultante das referidas ações venha a ser proferida e tenha transitado em julgado. Porém, isto só acontecerá se o facto registado se julgue modificado ou extinto, ou se declare nulo ou anulado um registo, determinando o correspondente averbamento oficioso de alteração ou cancelamento.

Não são suscetíveis de registo as ações que não ponham em causa direitos reais e que não caibam, por conseguinte, na formulação do art. 3.º, como por exemplo, a ação de despejo ou a ação de demarcação, sem prejuízo do que diz respeito o registo da ação pauliana, cuja procedência não produz qualquer efeito real mas de que o art. 3.º agora permite expressamente o registo. Não são suscetíveis de registo as ações pessoais e as ações possessórias. As ações de restituição da posse, porque não põem em causa qualquer dos factos previstos no art. 2.º, não são registáveis.²¹

6. Noção e classificação do conceito de prédios

No âmbito do registo predial considera-se prédio, uma parte delimitada do solo, juridicamente autónoma com as construções, águas, plantações e parte integrantes nela existentes.²²

²⁰ Cfr. RUI ATAÍDE, *op. cit.*, p. 20.

²¹ SEABRA LOPES, *Direito dos Registos e Notariado*, 8.ª ed, *op.cit.*, p. 363.

²² Cfr. SEABRA LOPES, *Direito dos Registos e do Notariado*, 7ª ed, Coimbra, Almedina, 2014, pp. 326-328.

Esta noção não resulta da noção da lei civil, que não insere as plantações, as águas e as partes integrantes no âmbito do conceito de prédio²³. Tal deriva da lei fiscal que é mais abrangente, inclui todos esses elementos no conceito de prédio.

Se o registo predial visa essencialmente dar publicidade a situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário, não faria sentido adotar-se a noção civilística de prédio, porquanto, tal como refere SEABRA LOPES, o comércio jurídico abrange todas as coisas imóveis com autonomia económica²⁴.

Ademais, frustrar-se-ia a finalidade da descrição predial²⁵, que consubstancia um ato crucial do registo, se se desconsiderasse tais elementos, porque seria feita uma identificação inexata e imprecisa do prédio, com um valor subtraído, quer do ponto de vista físico, quer económico como fiscal.

SEABRA LOPES faz ainda alusão ao art. 28.º do CRPredial, quanto a exibibilidade de harmonia entre a descrição predial constante do registo e a correspondente inscrição matricial, referindo que não poderia conseguir-se a imposta harmonização se fossem diversos os conceitos de prédio para efeitos de registo e para efeitos fiscais,²⁶ o que bem se compreende.

Relativamente a respetiva classificação, adotou-se a classificação de prédios do direito tributário, segundo a qual, os prédios classificam-se em rústicos, mistos e urbanos e não a do direito civil que coloca de fora da classificação de prédios, os prédios mistos, considerando apenas os prédios rústicos e urbanos.

Assim, são considerados prédios urbanos aqueles que se destinam a habitação, indústria ou comércio, serviços, lotes para a construção e os terrenos previstos no art. 6.º n.º 4 CIMI.

Prédios mistos são aqueles que detêm simultaneamente uma parte rústica e outra urbana, mas que nenhuma delas pode ser classificada como principal.

Prédios rústicos, são terrenos cuja a finalidade é a exploração agrícola, pecuária e florestal.

7. O Título para o registo

²³ Art. 204.º, n.º 1 do CC, segundo o qual, são coisas imóveis: a) os prédios rústicos e urbanos; b) as águas; c) as árvores, os arbustos, os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo.

²⁴ Cfr. SEABRA LOPES, *Direito dos Registos e do Notariado*, 7ª ed, *op. cit.*, pp. 326-328.

²⁵ Que nos termos do artigo 79.º do CRPredial é a identificação física e económica dos prédios.

²⁶ *Ibidem* p. 327.

Diversamente do que acontecia no direito português anterior ao código de 1867, em que o sistema vigente era do título e do modo, atualmente vigora o sistema do título.

Tal como ficou anteriormente dito, o registo predial tem por objeto fatos jurídicos e não direitos. No entanto, a lei impõe que para que estes factos sejam registados é necessário que constem de documentos que os titulem (artigo 43.º CRPredial).

Partindo do pressuposto de que os factos a registar se referem a prédios (urbanos, rústicos ou mistos), bens imóveis, os negócios jurídicos estão sujeitos a forma escrita²⁷.

Caso o adquirente não disponha de um documento comprovativo do seu direito, deve providenciar a sua aquisição, mediante escritura de justificação notarial, ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto nos arts. 116.º e seguintes do CRPredial. Situação corrente, é o registo da posse e da usucapião, que carece de ser declarada judicialmente para efeitos do registo ou ser justificada notarialmente.

7.1 A figura da justificação notarial

Reza o art. 43.º n. 1 do CRPredial, que apenas os factos jurídicos constantes de documentos que legalmente os comprovem podem ser registados.

Entretanto, tem-se verificado na prática, vários casos em que os intervenientes no tráfico jurídico carecem de documentos necessários para comprovar os factos jurídicos aquisitivos dos seus direitos.

Assim, tendo em conta as finalidades do registo predial, o legislador, para solucionar o problema em questão, criou um expediente legal simplificado, designado de "justificação de direitos".

No rigor dos princípios, os interessados a quem faltassem os respetivos documentos estariam impossibilitados de dar publicidade registal aos seus direitos. Simplesmente, se assim fosse, a realidade registal estaria sempre muito longe de espelhar a realidade extra-registal, provocando o descrédito da instituição e suscitaria grandes dúvidas sobre a sua utilidade e por outro lado, os particulares ver-se-iam confrontados com a impossibilidade de beneficiar dos efeitos decorrentes do assento registal²⁸

A justificação de direitos surgiu como um meio fácil e expedito, para que qualquer interessado que pudesse invocar a titularidade do direito não dispondo de um documento

²⁷ Por escritura pública ou por documento particular autenticado.

²⁸ Cfr. MÓNICA JARDIM, Registo imobiliário constitutivo ou registo imobiliário declarativo....., *op. cit.*, p. 387-399.

legalmente necessário para increver, para instruir o pedido de registo, conseguisse obter a inscrição na ausência de oposição ou litígio.²⁹

Atualmente, o interessado no registo que se encontre em situação de carência de documentos, pode obter a primeira inscrição no registo, por meio de ação de justificação judicial ou tratando-se de domínio privado a favor do Estado, de justificação administrativa regulada em legislação especial. Pode ainda, para esse efeito, lançar mão a escritura de justificação notarial ou obter decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto no Código do Registo Predial.

Interessa-nos para este estudo apenas, a figura de justificação notarial, que se encontra regulamentada nos artigos 89.º à 91.º do CN.

A figura da justificação notarial pode ser utilizada para satisfazer tês finalidades:

- Para obter a primeira inscrição, estabelecendo o trato sucessivo, quando se trate de prédios ainda não descritos, ou quando se trate de um prédio já descrito, o mesmo não seja objeto de inscrição de aquisição ou equivalente. (art. 89.º, n.º1 do CN, e 116.º, n.º 1 do CRPredial);

- Para o reatamento do trato sucessivo: quando não haja interrupção da sequência das transmissões intermédias, desde o último proprietário inscrito até ao justificante, porém se constate a falta de um documento objeto comprovativo de uma das aquisições derivadas, pese embora, tenham sido tituladas em conformidade com a lei, ou porque houve extravio do documento, ou foi destruído num incêndio ou por outro qualquer motivo atendível, dada a impossibilidade da sua localização no cartório onde ele foi lavrado). (art. 90.º, n.º 1 do CN) ;

- Para o estabelecimento de um novo trato sucessivo: Neste caso, a escritura de justificação notarial é utilizada nos casos em que haja uma interrupção na cadeia de transmissões, resultante geralmente pelo abandono do proprietário, sendo imprescindível que o justificante invoque a posse que deu lugar a usucapião, enquanto causa originária de aquisição. (art.: 91.º do CN e 116.º, n.º 3 CRPredial).

8. Os atos de registo

Existem dois critério com base nos quais os atos de registo são agrupados:

- O critério do conteúdo dos atos: descrição, inscrição, averbamento;
- O critério da eficácia dos atos: provisórios ou definitivos.

²⁹ MOUTEIRA GUERREIRO, Nota sobre as justificações, In *Temas de Registos e de Notariados*, Coimbra, Almedina, 2010, pp. 98 e 99.

8.1 Descrição, inscrição, averbamento

“Para proporcionar uma adequada e segura publicidade registal, o registo predial assenta em dois pilares fundamentais: por um lado, a descrição de cada prédio, por outro lado, as inscrições das diversas situações ou vicissitudes jurídicas dos prédios”.³⁰

O ato da **descrição** está previsto na secção I do capítulo II do CRPredial, nos artigo 79.º e seguintes.

Segundo o disposto no n.º 1 do supracitado artigo, a descrição visa a identificação física, económica e fiscal dos prédios.

A identificação física, traduz-se na indicação da composição e localização do prédio, estando nela incluídos: a rua, o número dos pisos, da polícia ou confrontação, da denominação e da respetiva área.

A identificação fiscal, consiste na indicação da matriz predial ou do respetivo número de identificação predial.

A identificação económica, consiste na determinação da natureza do prédio (rústica, urbana ou mista) e do seu valor patrimonial, bem como a sua finalidade.

Não é feita a mesma descrição a todos os prédios que se encontram situados numa determinada área por exemplo, de cada prédio é feita uma descrição distinta (n.º 2 do art. 79.º do CC). O mesmo acontece nos casos de constituição de propriedade horizontal ou do direito de habitação periódica, em que é feita uma descrição distinta para cada fração autónoma ou unidade de alojamento ou apartamento (art. 81.º, n.º 1).

As descrições são efetuadas na dependência de uma inscrição ou de um averbamento (art. 80.º, n.º 1 do CRPredial).

Há dois tipos de descrições: **descrição genérica**, efetuada quando se trata de um prédio ou empreendimento turístico, e **descrição subordinada** quando se trata de casos de constituição de propriedade horizontal ou direito de habitação periódica.

Nas alíneas do n.º 1 do art. 82.º do CRPredial estão previstas quais as menções que devem estar contidas no extrato das descrições gerais. Na descrição genérica de prédio ou prédios em regime de propriedade horizontal é mencionada a série das letras correspondentes às frações e na de empreendimento turísticos classificados para fins turísticos estas

³⁰ Ac. do STJ, de 11-04-2019, proferido no proc. n.º 22616/16.3T8LSB-A.L1.S2, disponível em www.dgsi.pt.

circunstâncias, bem como as letras correspondentes às unidades de alojamento quando existam (n.º 2 do art. 82.º do CRPredial).

As descrições subordinadas respeitantes a cada fração autónoma devem conter não só o número da descrição genérica do prédio ou do empreendimento turístico (art. 83.º, n.º 1, a) e n.º 2 a) do CRPredial), como as menções destinadas à identificação da fração ou da unidade de alojamento (art. 83.º, n.º , b) e n.º 2, b) CRPredial) e a menção do fim a que se destina, se constar do título.

Relativamente as frações temporais, é atribuído o número de empreendimento turístico, caso se verifique a letra da unidade de alojamento ou apartamento (art. 83.º, n.º 3).

Averbamentos são atos que permitem aos elementos das descrições serem alterados, completados ou retificados (art. 88.º do CRPredial). Caso tenham lugar algumas alterações das descrições por averbamento, as mesmas não prejudicam os direitos de quem neles não teve intervenção, desde que definidos em inscrições anteriores.

Quanto aos elementos que devem estar contidos nos averbamentos à descrição, a lei prevê os seguintes: O número de ordem privativo, o número e data da apresentação correspondente ou se nesta não dependerem, a data em que são feitos: a menção dos elementos da descrição alterados, completados ou retificados. (art. 89.º do CRPredial).

As **Inscrições** são atos de registos que têm por finalidade definir a situação jurídica dos prédios, mediante extratos dos factos a eles referentes. O seu regime jurídico está previsto nos arts. 91.º e seguintes do CRPredial.

8.2 Atos de registo provisórios e definitivos

Quanto a sua eficácia, os registos classificam-se em provisórios e definitivos.

São registos definitivos, aqueles que reunindo todos os requisitos legalmente exigidos, produzem os efeitos jurídicos pretendidos na totalidade, sem qualquer limitação de vigência temporal. Ao passo que são provisórios, aqueles cujo prazo de vigência é limitado, devido a uma eventualidade que impede o registo definitivo.

Os registos provisórios podem ser por natureza ou por dúvidas.

Os registos são provisórios por natureza quando a lei expressamente o determina. Estes encontram-se enumerados no art. 92.º do CRPredial.

Por sua vez os registos provisórios por dúvidas são aqueles que são lavrados quando existem deficiências do processo do registo não sanadas nos termos do art. 73.º, ou um vício no próprio facto objeto do registo, tendo que ver com situações onde se verificam motivos que

obstem ao registo do ato tal como é pedido e que não seja fundamento de recusa. (art. 70.º do CRPredial).

Caso o interessado não esteja conformado com o despacho que ordenou o registo provisório por dúvidas, dispõe de dois mecanismos de defesa: impugnação judicial e o recurso hierárquico previstos no art. 140.º do CRPredial.

A lei prevê alguns casos em que o conservador deve necessariamente ordenar o registo provisório por dúvidas, como por exemplo, quando se trata de atos sujeitos a encargos de natureza fiscal sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do Fisco (art. 72.º, n.º 1).

Os registo provisórios devem ser convertidos em definitivos dentro do prazo de 6 meses³¹ (salvo quando são renovados dentro deste mesmo prazo, art.11.º, n.º 2) sob pena de caducidade.³²

A conversão do registo provisório por dúvidas em definitivo tem lugar quando são removidas as dúvidas que levaram a que o registo fosse realizado como provisório, dentro do prazo estabelecido na lei. Por sua vez, o registo provisório por natureza é convertido em definitivo quando dentro do mesmo prazo, se verifica o fato que exclui a provisoriedade do facto inscrito.

9. A legitimidade para registar

Segundo o disposto no art. 36.º do CRPredial, “têm legitimidade para pedir o registo os sujeitos ativos e passivos, da respetiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele têm interesse”.

As primeiras pessoas legitimadas à levar a registo os factos a ele sujeitos, são os sujeitos ativos da uma relação jurídica, o comprador e o vendedor³³ no caso da compra e venda por exemplo e os seus herdeiros.

³¹ Apesar do aparente alcance geral, este prazo é aplicável principalmente ao registo provisório por dúvidas, as quais devem ser esclarecidas dentro deste prazo, sem possibilidade de renovação. Em relação ao registo provisório por natureza vigoram prazos diferentes de caducidade para as diversas inscrições (art. 92.º, n.ºs 3-6 do CRPredial), sendo que certas inscrições nem sequer estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade (art. 92º, nº 11, CRPredial) - MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, 8.ª ed, Almedina, 2019, p. 257.

³² Se um registo provisório caducar por não ter sido convertido ou renovado dentro do prazo da respectiva vigência a nova inscrição do mesmo facto posteriormente efetuada consubstancia um novo registo, e não a renovação do registo provisório anterior. – Ac. do STJ, de 21-10-2004, proferido n. proc. n.º 05A1316, disponível em www.dgsi.pt.

³³ Apesar de não ser obviamente o vendedor o adquirente do direito, a lei permite que o negócio jurídico em causa seja por ele registado.

Em segundo plano estão os interessados. “Interessado, na aceção do art. 36.º do CRPredial, é aquele cuja posição jurídica pode ser afetada pela falta de registo. Tipicamente, os credores do adquirente são interessados no registo, na medida em que o direito a que se reporta o facto registado integra o património afeto à situação do crédito. Para além dos credores, qualquer pessoa que para registar um facto que lhe respeita tenha de fazer outra inscrição prévia tem legitimidade para registar o facto de que depende o registo”.³⁴

11. A obrigatoriedade do registo predial

Anteriormente,³⁵ o registo era facultativo, cabia a parte contraente de um direito real a decisão de registar ou não a sua aquisição, mesmo sabendo dos eventuais riscos que estaria propenso caso não o fizesse – havia segundo entendimento de OLIVEIRA ASCENSÃO uma obrigatoriedade indireta. Porém, com a aprovação do DL n.º 116/2008, que aditou ao CRPredial os arts. 8.º A à 8.º D, o registo passou de facultativo à obrigatório, prevendo assim, quais os sujeitos obrigados a promover o registo dos factos a ele sujeitos, qual o prazo para o seu incumprimento e a respetiva sanção do cumprimento tardio da obrigação de registar.

Porém, nem todos os factos sujeitos a registo devem ser obrigatoriamente a ele submetidos. Segundo o disposto no n.º 1 do art. 8.º -A, é obrigatório submeter a registo os factos referidos no art. 2.º do CRPredail, salvo quando:

- a) Devam ingressar provisoriamente por natureza no registo, nos termos do número 1 do art. 92.º;
- b) Quando se trate de aquisição sem determinação de parte ou direito;
- c) Aqueles que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa;
- d) A constituição de hipoteca e o seu cancelamento, neste último caso se efetuado com base em documento de que conste o consentimento do credor;
- e) A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real;
- f) As ações, decisões e providências, referidas no artigo 3.º, salvo as ações de impugnação pauliana e os procedimentos mencionados na alínea d) do n.º 1 do mesmo artigo.

³⁴ Cfr. JOSÉ ALBERTO VIERA, *Direitos Reais*, Coimbra, 2008, p.270.

³⁵ Propriamente no período compreendido entre 1965 à 2007.

Resulta ainda do n.º 2 do referido artigo, que relativamente ao registo da providência cautelar não é obrigatório se já se encontrar pedido o registo da ação principal.

Quanto aos sujeitos obrigados a registar, prevê o n.º 1 do artigo 8.º-B que salvo o disposto no n.º 3, devem promover o registo dos factos obrigatoriamente a eles sujeitos as entidades que celebrem a escritura pública, autenticuem documentos particulares ou reconheçam as assinaturas neles apostas ou, quando tais entidades não intervenham, os sujeitos ativos dos factos sujeitos a registo.

São também obrigados a promover o registo as entidades previstas nas alíneas do número 3 do supra referido artigo.

Nos termos do art. 8.º C, salvo o disposto nos números 2, 3, 4, 7, ou disposição legal em contrário, o registo deve ser pedido no prazo de dois meses a contar da data em que os factos tiveram sido titulados.

No art. 8.º - D, estão previstas as sanções aplicáveis em caso de cumprimento tardio da obrigação de registar, e quais os sujeitos sobre que recai tais sanções.

Apesar da existir esta obrigatoriedade, é necessário ter presente que os direitos reais produzem eficácia *erga omnes ab initio*, pelo que esta obrigatoriedade não atrapalha tal eficácia real.

Segundo o princípio da consensualidade, a eficácia real decorre do próprio contrato, por meros efeitos da sua celebração, não dependendo deste modo do registo (art. 408.º do CC).

Entretanto, alguns autores não consideram a obrigatoriedade do registo predial como um verdadeiro princípio do direito registal³⁶, o que bem se compreende. Realmente, os termos em que a mesma está consagrada, leva-nos igualmente a entender não se tratar de um princípio, uma vez que falta o elemento final da estatuição da obrigatoriedade, o qual consiste na sanção a ser aplicada sobretudo aos sujeitos ativos, pois, quanto a estes a lei nada prevê e mesmo em relação as entidades obrigadas a promover o registo, só há lugar a uma sanção caso cumpram tardiamente tal obrigação, pelos vistos nada acontece com estas caso não cumpram tal obrigação.

³⁶ SEABRA LOPES, ao citar os princípios do registo predial, não faz menção a obrigatoriedade do registo predial como tal - *Direito dos Registos e do Notariado*, 8.ª ed, *op. cit.*, 2016, p.350; NUNO SANTOS entende que não se pode erguer a obrigatoriedade de registo a princípio do registo predial. Por várias razões. Desde logo porque não existe uma correspondência entre o obrigado ao registo e o interessado no registo e porque a sanção expressamente prevista só opera se houver incumprimento tardio, mas nunca se se permanecer numa situação de incumprimento – , “A promoção do registo no prazo geral previsto no artigo 8º C do CRPredial como facto impeditivo à aquisição tabular de terceiro” in *O Direito*, nº 147, II, 2015. p. 423.

CAPÍTULO II: PRINCÍPIOS DO REGISTO PREDIAL

1. Princípio da instância

O princípio da instância significa que normalmente o registro só pode ser efetuado através do pedido de quem tem legitimidade para tal, exceto os casos de oficiosidade previstos na lei (art. 41.º do CRPredial).

Já anteriormente, propusera OLIVEIRA ASCENÇÃO um sistema em que a iniciativa da realização do registro predial fosse dos órgãos públicos, no sentido de harmonizar ao máximo a realidade do direito substantivo com a realidade registal³⁷.

Dado o princípio da instância, o registro podia ser facultativo ou obrigatório, podia ter sido efetuado por iniciativa dos interessados, ou ter sido tornado obrigatório por lei, apesar de privado. Na verdade, coexistiam os dois sistemas, que variavam consoante estivesse em vigor o cadastro geométrico da propriedade rústica no conselho em que o prédio se situava, caso não estivesse em vigor, o registro era facultativo, se estivesse, havia obrigatoriedade de registar. Havia uma obrigatoriedade direta.

Posteriormente a esta época, esta obrigatoriedade direta foi substituída por uma obrigatoriedade indireta³⁸, a inscrição passou a ser considerada um ónus para os interessados, cabia aos interessados decidir se recorriam ou não a inscrição registal.

Tal como referido anteriormente, com a adição dos artigos 8.º-A à 8.º-C ao Código de Registo Predial pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, o registro passou a ser obrigatório.

O capítulo II do CRPredial, prevê os termos em que deve ser efetuado o pedido do registro, sendo esta a forma pela qual se inicia o processo de registro.

Dispõe o artigo 41.º do referido diploma, que o registro efetua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei³⁹. Esta legitimidade deve ser aferida através do art. 36.º, o qual prevê as regras gerais da legitimidade. Assim, segundo o disposto neste artigo, têm legitimidade para pedir o registro, os sujeitos ativos ou passivos, da respetiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse ou que estejam obrigadas a sua promoção.

³⁷ OLIVEIRA ASCENÇÃO, *Direito Civil: Reais, op. cit.*, p. 336.

³⁸ Reiteramos que a ideia da obrigatoriedade indireta trata-se de um ponto de vista de OLIVEIRA ASCENÇÃO, que portanto o aderimos.

³⁹ A sua versão originária, introduzida pelo DL n.º 224.º/84, previa que o registro efetua-se a pedido dos interessados, em impresso de modelo aprovado salvo nos casos de oficiosidade previstos na lei.

Para os casos de contitularidade de direito, previsto no art. 37.º CRPredial qualquer dos consortes, pode pedir o registo, aproveitando o pedido aos demais.

Em caso de averbamento às inscrições, prevê o art 38.º do CRPredial que salvo quando se trate de fatos que constem de documentos oficiais, só têm legitimidade para pedir o registo as pessoas nele previstas.

A lei permite ainda que o registo possa ser requerido mediante representação, nos termos do art. 39.º do CRPredial.

A lei impõe que o pedido de registo deve ser efetuado pessoalmente, por via eletrónica ou por correio.

2. Princípio da legalidade

Este princípio está consagrado no art. 68.º do CRPredial, segundo o qual a viabilidade do registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registo anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade formal dos atos nele contidos.

Existem dois tipos de legalidade a que o conservador está sujeito:

- legalidade formal, em que cabe apenas ao conservador verificar a regularidade formal dos atos requeridos e a legitimidade dos requerentes, tal como acontece na ordem jurídica francesa e italiana, não lhe cabendo julgar da realidade substantiva dos atos apresentados.

- Legalidade material ou substantiva, em que o legislador aprecia e julga a realidade substantiva dos atos que lhe são apresentados.

No Sistema Português existe do nosso ponto de vista, um sistema misto. Diz-se que o conservador é “guardião ou sentinela da legalidade”⁴⁰.

O art. 68.º CRPredial determina que o conservador deve apreciar a viabilidade do pedido do registo, verificando especialmente:

- A identidade do prédio: deve ser verificada nos termos dos art.s 28.º e seguintes do CRPredial, 46.º, n.º 1 ,alínea b) e n.º 2;
- A legitimidade dos interessados: deve ser verificada nos termos do art. 36.º e ss;

⁴⁰ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil: Reais, op. cit.*, p. 338.

-A regularidade formal dos títulos, nos termos do art. 43.º e ss do CRPredial, art, 220.º do CC;

-A validade dos atos dispositivos neles contidos.

Caso o conservador considere o pedido ilegal, tem a seu dispor duas possibilidades: recusar o registo, nos casos previstos no art. 69.º, ou efetuar o registo provisório por dúvidas nos casos do art 70.º.

Se as partes não se conformarem com o ato do conservador dispõe de dois mecanismos de defesa: recurso contencioso, e reclamação hierárquica.

Caso, haja uma falha do Conservador o mesmo incorre a responsabilidade civil.

Oliveira Ascensão considera que a sujeição do conservador à responsabilidade civil, agrava o quadro, porque o conservador passa a ter um poderoso incentivo para recusar ou retardar tudo o que sai da rotina e multiplicar as suas exigências.⁴¹

Consideramos que sujeitar o conservador a responsabilidade civil, é um bom mecanismo para incentivar o mesmo a observar com maior rigor e precaução o que lhe é apresentado, evitando consideravelmente falhas.

3. Princípio da legitimação

Segundo o disposto no n.º 1 do art. 9.º, os fatos de que resultem transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

Isto implica dizer que é necessário que aquele que pretenda exercer direitos sobre imóveis, disponha de um título adequado e suficiente para provar o seu direito, salvo nos casos previstos no n.º 2 do art. 9.º do CRPredial.

A aplicação do princípio da legitimação cabe aos juízes, notários, advogados, solicitadores, Camâras de Comércio, Indústrias, entre outros, enquanto entidades competentes para lavrar os títulos comprovativos de direitos, visto que a transmissão de direitos ou constituição de encargos tem de ser titulada.

⁴¹ *Ibidem*, p.339.

4. Princípio do trato sucessivo

O registo predial tenciona evidenciar a história da situação jurídica do prédio, permitindo que se tome conhecimento de quem figurava no registo como titular inicialmente até quem figura atualmente como transmitente. Para que se cumpra este propósito, é fundamental que seja assegurado por parte do conservador um nexo ininterrupto de todas as inscrições registais feitas sobre o mesmo prédio.

O princípio do trato sucessivo está consagrado no art. 34.º do CRPredial. Segundo o disposto no n.º 1 do referido art., o registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os enera.

Sendo assim, no casos do prédio estiver omissa na matriz, é necessário a realização da primeira inscrição a favor do disponente, sobretudo para casos de atos negociais. Mesmo que o prédio não esteja descrito deve-se satisfazer o trato sucessivo, para que se realize a primeira inscrição.

De acordo com JOSÉ ALBERTO VIEIRA, este princípio ficou fortalecido com a obrigatoriedade do registo. Caso o registo não seja promovido pelo obrigado, o Autor aponta o seguinte exemplo:

A vendeu a propriedade X à B. Sucede-se que esta compra e venda não foi por ninguém registada. O trato sucessivo não impõe a obrigatoriedade do registo, sequer indiretamente, e, por essa razão nesta hipótese não existe nenhuma violação do art. 34.º, n.º 1 do CRPredial. Apesar disto, uma vez que o facto não foi levado à registo, este fica incompleto e comunica a quem o consulte uma situação jurídica desconforme. Do ponto de vista substantivo, o proprietário é B, por força do contrato de compra e venda (art. 408.º, n.º 1 e art. 879.º al. a); Em termos registais, o proprietário é A, que continua a ser presumido como tal, enquanto a situação registal não foi alterada com o registo da compra e venda (artigo 7.º do CRPre).⁴²

Havendo interrupção do trato sucessivo, terá que ser feito registo de todas as inscrições intermédias, com vista a obter o seu reatamento. Caso não seja possível este reatamento devido a verificação de uma eventualidade que o torne impossível, o interessado terá que lançar mão à um dos meios de suprimento do trato sucessivo, isto é, a justificação notarial ou a decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto no Capítulo I, do Título I do CRPredial (art.116.º do CRPredial).

⁴² JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, 2016. p. 247.

5. Princípio da prioridade

“O princípio da prioridade reflete o aforismo latino *prior tempore, potior iuri*, isto é, primeiro no tempo, melhor direito”⁴³

Este princípio encontra-se previsto no art. 6.º do CRPredial, sugundo o qual, o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes. Facilmente se pode notar que há um erro de redação deste preceito, logo na parte (inicial) que diz “direito inscrito em primeiro lugar”, o registo predial tem por objeto factos jurídicos e não direitos.

Neste preceito está consagrada uma regra de prevalência entre direitos incompatíveis, que vale para os direitos reais que entretanto se constituam com o registo, nomeadamente a hipoteca (art. 687.º e 4.º, n.º 2 do CRPredial)⁴⁴.

É sabido que em Portugal, o registo só é constitutivo para hipoteca. É neste caso que o princípio da prioridade verdadeiramente se afirma. Mas também vale para os direitos em que a oponibilidade possa ficar dependente do registo de acordo com a lei.

Contudo, apesar do princípio ser o da prevalência do direito primeiramente inscrito, a verdade é que concordamos que “não serve por completo as necessidades de segurança que o registo visa suprir”⁴⁵.

⁴³ Cfr. SEABRA LOPES, *Direito dos Registos e do Notariado*, 8.ª ed, *op. cit.*, p.355.

⁴⁴ JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, *op. cit.*, p. 249.

⁴⁵ O terceiro que invista com base na aparência do registo deve ser protegido, ainda que não consiga registar antes que o anterior adquiere o oculto...GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, *Aquisição Tabular*, 2.ª ed, Lisboa, p. 15.

CAPÍTULO III: PRINCÍPIO DA CONSENSUALIDADE

1. Noção de princípio da consensualidade

Ao contrário do que sucedeu no direito romano clássico, no qual os contratos produziam efeito meramente obrigacional, a transmissão da propriedade ocorria apenas com a prática de atos translativos específicos⁴⁶, e no direito Alemão⁴⁷, Austríaco e Espanhol os quais exigem a celebração de um negócio jurídico ulterior para que ocorra a transmissão e constituição da propriedade, no direito Português a transmissão⁴⁸ da propriedade ocorre por mero efeito do contrato, não sendo em regra necessário a verificação de um ato ulterior, o contrato produz simultaneamente efeito obrigacional e efeito real. “O contrato que é fonte de efeitos obrigacionais é a própria fonte dos efeitos reais”⁴⁹.

O princípio da consensualidade aparece consagrado no n.º 1 do art. 408.º do CC, segundo o qual, a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por “mero efeito do contrato”, salvas as exceções previstas na lei⁵⁰.

A aplicação prática deste princípio em geral pode ser vista em matéria de compra e venda (art. 879.º, al. a) e de doação (art. 954.º, al. a).⁵¹

⁴⁶ *Mancipatio*, a *in iure cessio*, e a *traditio*, Cfr. SANTOS JUSTOS, *Direito Privado Romano – III (Direitos Reais)*, Coimbra, 1997, p.105.

⁴⁷ Neste é necessário que se celebrem, sucessiva ou simultaneamente, dois contratos separados entre si: o *Verpflichtungsgeschäft*, ou seja, o negócio obrigacional ou causal, e ainda um *Erfüllungsgeschäft*, ou seja, o negócio de cumprimento (da obrigação contraída) que é o *verfügungsgeschäft*, o negócio de disposição, ou *dingleishes Geschäft*, o negócio real. Cfr. HEINRICH HÖRSTER, Arguição da tese de doutoramento “Invalidade e Registo – a proteção do terceiro adquirente de boa fé” Apresentada pela mestre Maria Clara de Sousa Santiago Sottomayor, *In Scientia Iuridica: Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*, Abril-Junho 2009 –Tomo LVIII- Número 318, p. 356.

⁴⁸ No entendimento de MENEZES CORDEIRO, a transmissão ocorre quando a afetação jurídica de uma coisa corpórea aos fins individuais de determinada pessoa passe a ser afetação jurídica dos fins de pessoa diferente - *Direitos Reais*, II Vol. 1978, p. 726.

⁴⁹ MÓNICA JARDIM, Registo imobiliário constitutivo ou registo imobiliário declarativo..., *op. cit.*, p.51.

⁵⁰ Segundo ORLANDO DE CARVALHO temos estas exceções somente nos seguintes casos:

- na doação de bens imóveis quando não existe escrito, em que há exigência de *traditio*;
- na transmissão de títulos ao portador, em que é igualmente necessária a verificação de *traditio*;
- na constituição de penhor das coisas, exigência também de *traditio*;
- em qualquer das modalidades previstas no artigo 669.º do CC.
- na constituição ou penhor de créditos, em que é exigida a notificação do devedor ou equipolente;
- na constituição da hipoteca, facto que exige registo. – *Direito das Coisas*, Coimbra, Coimbra Editora, 2012, p. 219.

“Ora, este princípio, na sua rigorosa aceção técnico-jurídica, em matéria do Direito das Coisas, significa que, nos direitos reais convencionadamente estabelecidos, para a produção do efeito real, regra geral, basta ou é condição suficiente um «título»⁵² - o qual, por força do princípio da causalidade, há-de existir, ser válido e procedente – sendo desnecessário um modo.⁵³

No entanto, em Portugal vigora o sistema do título. O que significa tal como diz GALVÃO TELES, que se pretende constituir ou transferir um direito real, o contrato que se celebre produz esse efeito por si, isto é, independentemente de nova manifestação de vontade em tal sentido. Por exemplo, quando se vende um prédio, este transfere-se para o comprador por efeito do contrato e não em consequência do novo ato que o vendedor ficasse obrigado a praticar.⁵⁴

Acontece que o facto de o registo ter passado de facultativo à obrigatório com a alteração introduzida ao CRPredial pelo Decreto-Lei 116/2008, que nele inseriu os art.s 8.º A à 8.º D, e de existir no direito português o princípio da consensualidade ou princípio da eficácia real imediata, que é o regente dos negócios jurídicos, é suscetível de causar alguma confusão e insatisfação, quanto a existência simultânea de ambos. Assim, autores há como RUI PINTO⁵⁵ e NUNO SANTOS⁵⁶ que defendem que o legislador deveria alterar a regra do art. 408.º, passando a prever-se a natureza constitutiva do registo.

Somos a favor do entendimento destes autores. O legislador deveria reformular ou densificar as normas que prevêm a própria obrigatoriedade em si, prevendo verdadeiras sanções da falta de incumprimento por parte não só das entidades que celebrem a escritura pública ou que autenticuem documentos particulares, como também dos sujeitos ativos, e consequentemente desconsiderar o princípio da consensualidade, tornando o registo constitutivo, permitindo desta forma, que se cumpra com mais rigor a função do registo predial, assim, um indivíduo interessado na aquisição de um imóvel, estará ciente de que para adquiri-lo terá não só de celebrar o contrato por escritura pública mas também, levar a registo

⁵¹ Cfr. MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Vol. II, *op. cit.*, p. 734.

⁵² Vide VASSALO DE ABREU, Uma relactio sobre a acessão da posse (artigo 1256 do Código Civil), in *Nos 20 anos do Código das Sociedades Comerciais: Homenagem aos professores Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, vol. II, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, 75 nota 32, Cfr. Citado por MÓNICA JARDIM, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, 1.ª ed, Coimbra GESTLEGAL, 2018, p. 49.

⁵³ *Ibidem*, p.50.

⁵⁴ GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, Coimbra, 6ª ed., p.67.

⁵⁵ RUI PINTO DUARTE, “A reforma do registo predial de julho de 2008”, in *Revista do Notariado*, n.º 1, 2009, p. 31.

⁵⁶ NUNO SANTOS, A promoção do registo no prazo geral previsto no artigo 8.º C do CRPredial..., *op. cit.*, p. 402.

o respetivo facto aquisitivo do seu direito, evitando-se deste modo aquisições tabulares. Não basta pensar no direito retalhadamente, a ordem jurídica deve ser considerada como um todo, deve ser interpretada de modo sistemático.

2. A atual problemática a propósito do princípio da consensualidade

A lei impõe apenas (como regra geral) que a transmissão da propriedade ocorre por mero efeito do contrato, pelo que, se pode inferir que tal efeito advém do contrato mas tal pode não acontecer de imediato⁵⁷. “A transmissão da propriedade ocorre sempre por efeito do contrato, mas nem sempre no momento do contrato”⁵⁸.

A lei na parte final do n.º 1, do art. 408.º do CC refere que há exceções nela previstas a este princípio, isto é, casos em que há necessidade da verificação de um ato complementar para que ocorra transmissão. Ademais, o n.º 2 dispõe que se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes, sem prejuízo dos disposto em matéria de obrigações genéricas do contrato de empreitada; se porém, respeitar a frutos naturais ou apenas componentes ou integrantes, a transferência só se verifica no momento da colheita ou separação.

No entanto, o facto de não estar especificado neste artigo os casos abrangidos por tais exceções a que se refere a parte final do n.º 1 do art. 408.º, provoca diversos entendimentos a nível da doutrina. sobre quais realmente são os casos abrangidos por tais execuções, havendo quem considere que estas abrangem um número muito vasto de contratos translativos, e que portanto, a constituição ou transmissão da propriedade por mero efeito do contrato já não constitui a regra geral, e por lado, outros autores consideram que tais exceções abrangem somente os casos em que o legislador exige a verificação do título e do modo para que haja produção do efeito real. É sobre esta problemática que os pontos seguintes deste subcapítulo se ocupam.

⁵⁷ De acordo com MÓNICA JARDIM, esta realidade não diz respeito a qualquer exceção à regra consagrada na parte final do n.º 1, do art. 408.º do CC, visto que não implica que a produção do efeito real fique dependente, em virtude do acordado pelas partes, da verificação de um qualquer *modus acquirendi* – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial, op. cit.*, p. 53.

⁵⁸ RAUL VENTURA, Contrato de Compra e Venda no Código Civil. Efeitos essenciais: a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; a obrigação de entregar a coisa, *Revista da Ordem dos Advogados*, 1983, Vol.III, - Dez, 1983 p. 618.

2.1 A tese segundo a qual a causa da constituição e da transmissão de direitos reais é, regra geral, complexa – não se podendo dizer, com rigor, que a aquisição seja um efeito direto do contrato (cfr. n.º 2 do art. 408.º e n.º 1 do art. 409, do Código Civil) – e que, por isso, reconhece natureza supletiva ao art. 408.º.

Os defensores desta tese, nomeadamente FERREIRA DE ALMEIDA⁵⁹, MARIA CLARA SOTTOMAYOR⁶⁰, entendem que a evolução dos modelos de comercialização, acarretou a necessidade de inverter a relação entre a regra do art. 408.º e as exceções, isto é a transmissão *solo consensu* já não é a regra geral, reconhecendo natureza supletiva à regra deste artigo. Estes autores consideram que as exceções do artigo 408.º (*in fine*) abrangem um conjunto impressionante de contratos translativos, designadamente:

- a venda de coisa futura, a produzir, em que a propriedade se transfere com o termo do ato de produção;
- a venda de coisa alheia, em que a propriedade se transfere com a aquisição da propriedade pelo devedor;
- a venda de coisa genérica, em que a propriedade se transfere com a concentração ou especificação;
- a venda de coisa indeterminada, em que a propriedade se transfere com a determinação;
- a venda com prestação alternativa, em que a propriedade se transfere com a escolha;
- a empreitada com material a fornecer pelo empreiteiro, em que a propriedade se transfere com a aceitação da coisa móvel entregue ou à medida que os materiais são incorporados no solo;
- a venda de parte integrante, em que a propriedade se transfere com a separação;
- a venda de frutos naturais ainda não colhidos, em que a propriedade se transfere com a colheita.

As “exceções” abrangem ainda os contratos celebrados sob reserva de propriedade para o vendedor, isto é, todos aqueles em que a transmissão da propriedade depende da verificação de um qualquer evento previsto no contrato, designadamente:

⁵⁹ Vide. FERREIRA DE ALMEIDA, Transmissão contratual da propriedade – entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes, in *Themis*, Ano VI, N.º 11, 2005, p. 5 e ss.

⁶⁰ Vide. MARIA CLARA SOTTOMAYOR, *Invalidade e Registo – A Proteção do Terceiro Adquirente de Boa fé*, Almedina, Coimbra, 2010, p. 183 e ss.

- a compra e venda a prestações, quando se acorde que a propriedade se transfere com o pagamento da última prestação pelo comprador;

- a compra e venda com transmissão a termo inicial, em que a propriedade se transfere na data posterior pré-fixada no contrato;

- a compra e venda em que se acorde que a propriedade se transfere com a ocorrência de qualquer outro evento, incluindo a entrega da coisa vendida ou o registo da propriedade sobre esta coisa.

A doutrina dominante considera que a transmissão da propriedade opera por efeito direito do contrato.

Na transmissão consensual da propriedade o contrato pode não ser o único facto gerador da transmissão. No entanto, segundo a doutrina dominante a transmissão da propriedade opera ainda por efeito direito do contrato, por outro lado, FERREIRA DE ALMEIDA, considera que tal entendimento desvaloriza a função dos atos complementares que continuando por ora a considerar apenas o regime do Código Civil podem assumir natureza diversa:

- simples factos naturais (por exemplo o tempo, na venda a termo inicial; o nascimento de animais na venda de frutos naturais) ou humanos (por exemplo, o fabrico da coisa na venda de coisa futura; a separação, na venda de parte integrante);

- os actos de terceiro, por exemplo, a concentração por terceiro, na venda de coisa genérica; a aquisição da propriedade por terceiro a favor do vendedor ou do comprador, na venda de coisa alheia; a entrega de coisa vendida pelo transportador ao comprador, na venda com reserva de propriedade;

- atos jurídicos do adquirente: por exemplo, a concentração, a determinação ou a escolha, quando estejam a cargo do vendedor. Como sucede sempre (mas não só) que tais atos coincidam com o cumprimento da sua prestação, através da entrega da coisa vendida ou o registo da propriedade sobre essa coisa requerido pelo vendedor, quando algum desses atos constitua o evento acordado para a transmissão da propriedade⁶¹.

“Em todas estas hipóteses, a transmissão da propriedade exige a ocorrência sucessiva de dois factos jurídicos pelo menos: o contrato entre (os futuros) alienante e adquirente e um outro facto complementar, geralmente desprovido de natureza contratual.”⁶²

⁶¹ FERREIRA DE ALMEIDA, Transmissão contratual da propriedade – entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes, *op. cit.*, p. 10.

⁶² FERREIRA DE ALMEIDA, *Ibidem*, p. 11.

A causa da transmissão da propriedade é nestes casos, efeito de um fato complexo, pelo que não se pode dizer a transmissão é efeito direito do contrato, quando na realidade, é efeito da ocorrência conjugada do contrato e do fato complementar.⁶³

2.2 A tese segundo a qual a imposição de que a constituição, transmissão ou modificação de direitos reais dá-se por mero efeito do contrato constitui regra geral, e portanto as exceções constantes na parte final do n.º 1 do artigo 408.º do CC se referem apenas aos casos em que o legislador exige a verificação de um título e de um modo para que se atribua efeito real

Diversamente da tese anteriormente exposta, autores como MÓNICA JARDIM⁶⁴, ORLANDO DE CARVALHO⁶⁵ consideram que a transmissão por mero efeito do contrato constitui a regra geral.

“O princípio da consensualidade em matéria de direito das coisas, na sua rigorosa aceção técnico jurídica significa que – nos direitos reais convencionalmente estabelecidos – para a produção de efeito real basta, em regra, um título, não sendo necessário um modo”.⁶⁶

Segundo MÓNICA JARDIM, em regra, a constituição ou transferência de direito reais dá-se por efeito do contrato, e as exceções ressalvadas, as quais se refere a parte final do n.º 1 do art. 408.º do Código Civil, dizem apenas respeito àqueles casos em que o legislador, para a produção de efeito real não se basta com o título, exigindo ainda, a verificação de um modo – ou seja àqueles casos, em que, na expressão de ORLANDO DE CARVALHO se inclui um modo no título. Em concreto: o contrato de hipoteca que deve aceder ao registo, sob pena de não produzir efeitos sequer *inter partes* (art. 687 do CC.º, e n.º 2 do art. 4 do CRPredial); o penhor de direitos de créditos, que depende da notificação do devedor (art. 681.º, n.º 2 do CC); os negócios reais que para além de o serem *quoad effectum*, também o são *quoad constitutionem*, ou seja, aqueles que não prescindem, para a produção dos efeitos que visam, do ato material da entrega da coisa que, por isso, assume, e relação ao contrato, natureza verdadeiramente constitutiva (arts. 669.º e 947.º, n.º 2 do CC e art. 101.º do CVM).⁶⁷

⁶³ *Ibidem*, p. 11.

⁶⁴ MÓNICA JARDIM, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, op. cit., pp. 59 à 66.

⁶⁵ ORLANDO DE CARVALHO, O Direito das Coisas, Cap IV, *As grandes formas de ordenação do domínio. Modalidades de direitos das coisas, adenda policopiada*, n.º 10, p.75

⁶⁶ MÓNICA JARDIM, *Estudos de Direitos Reais...*, op. cit., p. 59.

⁶⁷ *Ibidem*, pp. 60-61.

“Todas as hipóteses apresentadas pelos autores defensores da tese anteriormente apresentadas, como exceção ao princípio da consensualidade, efetivamente não o são”.⁶⁸

Ademais, considera-se que as hipóteses previstas no n.º 2 do art. 408.º do CC (segundo o disposto neste artigo, se a transferência respeitar a coisa futura, ou indeterminada, o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante os determina com conhecimento de ambas as partes, sem prejuízo do disposto em matéria de obrigações genéricas e do contrato de empreitada; se porém respeitar a frutos naturais ou a partes componentes ou integrantes, a transferência só se verifica no momento da colheita ou separação) não se traduzem em exceções ao princípio da consensualidade. A generalidade apenas tem a ver com os requisitos do objeto de um *ius in re* e com a consequente impossibilidade de produção de qualquer efeito real enquanto inexistir coisa; não com a exigência de verificação de um qualquer *modus acquirendi*.

⁶⁸ *Ibidem*, p. 61.

PARTE II - EFEITOS SUBSTANTIVOS DO REGISTO PREDIAL

CAPÍTULO I – EFEITOS DO REGISTO PREDIAL. GENERALIDADES

1. Considerações introdutórias

Apesar do sistema português assentar no título e, por isso mesmo, a inscrição registal não representar uma condição necessária nem suficiente para a aquisição⁶⁹, não é indiferente para a situação jurídica dos prédios, pois resultam da inscrição registal efeitos de importância significativa.⁷⁰ Assim, constitui objeto deste capítulo os efeitos substantivos do registo predial.

2. A fé pública do registo e as presunções registais

Dispõe o art. 7.º do CRPredial, que o registo definitivo⁷¹ constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o direito o define.

Tal presunção abrange quer as situações jurídicas objeto da publicidade registal como também os factos jurídicos objeto da inscrição registal.⁷²

Assim, a inscrição registal, faz com que haja uma confiança por parte de terceiros, de que há veracidade naquilo que consta do registo, isto é, que há conformidade entre a realidade registal com a realidade substantiva.

É necessário considerar em contrapartida, que apesar da apresentação se sujeitar a uma rigorosa qualificação, a possibilidade de erro ou de não perceção de vícios, deficiências ou

⁶⁹ MÓNICA JARDIM, “A segurança gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial” *op. cit.*, p. 384.

⁷⁰ BONIFÁCIO RAMOS — “O artigo 5.º do Código de Registo Predial e a compra e venda imobiliária”, In *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Alberto Xavier*, Vol III, Coimbra, 2013, p. 411.

⁷¹ JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ, considera que apesar de se poder inferir a partir do que literalmente se preceitua no art. 7.º do CRPredial, que a presunção de fidelidade do registo, a realidade extraregistal apenas se forma quando ele tenha carácter definitivo, não são comparáveis as duas espécies de registo provisório: por dúvidas e por natureza. Considerando que de facto o registo provisório por dúvidas não pode fundar uma aparência de titularidade por exprimir um juízo de incerteza do Conservador. Porém, considera o autor que uma vez que a inscrição provisória por natureza supõe a viabilidade do pedido de registo, para terceiros tem que fazer fé, terá no mínimo que a virtualidade de fazer presumir a existência do facto registado. Entendendo ainda que a inscrição provisória por natureza não é um menos em relação a definitiva, mas apenas uma alternativa a esta que, em geral, se deve à precariedade do próprio facto registável – *Direitos Reais, op.cit.*, p. 154.

⁷² Porém não abrange os elementos de identificação constante da descrição. – Crf. Ac.do STJ, de 17-10-2000, proferido no proc. n.º 01A1139, disponível em www.dgsi.pt.

irregularidade de que sofra o facto cujo registo é pedido, matém-se. Daí que a proteção das expectativas que terceiros estão legitimados para depositar no registo apenas constitua uma regra. Tornando-se impossível assegurar a absoluta veracidade das situações que o registo comunica, da sua realização não pode extrair-se mais do que uma presunção de correspondência entre a aparência registal e a realidade extraregistal.⁷³

Por este motivo, a lei permite a impugnação dos factos registados, o que poderá consequentemente levar a destruição do próprio ato de registo caso padeça de vícios.

3. A desconformidade do registo predial com a realidade

Nem sempre aquilo que consta do registo corresponde com a realidade substantiva⁷⁴, situação que pode resultar da existência de diversos tipos de defeitos a que uma inscrição registal pode padecer. “O registo, tendo como função a publicidade e a segurança jurídica dele derivada, só pode merecer tutela se a inscrição que nele consta estiver em conformidade com a situação jurídica registada.”⁷⁵

A desconformidade pode ser, por **incompleição**, nos casos de registos desatualizados, nomeadamente do art. 5.º do CRPredial, e **incorreção**, para os casos em que não haja correspondência entre os dados constantes do registo com realidade, o que pode resultar, neste caso, de uma irregularidade registal ou de uma irregularidade substantiva.⁷⁶

Diz-se que há invalidade substantiva quando o próprio ato substantivo está ferido de invalidade. Registrado um ato inválido, o próprio registo está viciado, podendo ser destruído verificadas certas condições ou impugnado pelos interessados.

Por outro lado, há invalidade registal quando não se verifica o cumprimento das regras do registo. A lei prevê como vícios do registo: a inexistência, invalidade e inexatidão.

A inexistência aparece prevista no art. 14.º do CRPredial, segundo o qual, o registo considera-se inexistente quando a falta de assinatura for insuprível. Neste caso considera-se que não houve sequer registo, pelo que não há produção de quaisquer efeitos. Nos termos

⁷³ *Ibidem* p.152.

⁷⁴ Por isso alguma doutrina vê no registo predial um instrumento de alguma forma artificial, em relação a titularidade substantiva. MARIA CLARA SOTTOMAYOR: *Invalidade e Registo. A Proteção do Terceiro Adquirente de Boa-fé*, op. cit., p. 206.

⁷⁵ Ac. do STA, de 29-06-2016, proferido no proc. n.º 0594/16, disponível em www.taxfile.pt.

⁷⁶ Cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, “A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo”, in *Centenário do Nascimento do Professor Paulo Cunha*, Coimbra, 2012, p. 609-640.

do art. 15.º, n.º 1 e 2, o vício pode ser invocado por qualquer pessoa, a todo tempo, não carecendo de declaração judicial.

Quanto a invalidade, no art. 16.º do CRPredial, estão enumeradas as causas de nulidade do registo. Ao contrário da inexistência, a invocação da nulidade carece de ser declarada por decisão judicial com trânsito em julgado. Esta ação pode ser interposta por qualquer interessado e pelo Ministério Público, logo que tome conhecimento ao vivo.(art. 120.º do CRPredial)

Nos termos do art. 18.º do CRPredial, a inexatidão existe quando o registo se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base por enfermar de deficiências proveniente deste título que não sejam causas de nulidade. O n.º 2 do referido artigo prevê a possibilidade de haver retificação de registos inexatos.

4. Efeito constitutivo

No direito Português, o registo não tem em regra efeito constitutivo.

O registo diz-se constitutivo quando, se revela condição necessária para aquisição de um direito real⁷⁷, pelo que o facto jurídico constitutivo do direito não produz de alguma maneira os efeitos pretendidos quer em relação aos próprios sujeitos ativos ou representantes, quer em relação a herdeiros, quer em relação a terceiros.

Os arts. 4.º, n.º 2 do CRPredial e o 687.º do CC, prevêem a hipoteca como o único caso em que o registo predial produz efeito constitutivo. Segundo os quais, a hipoteca só produz efeito entre as próprias partes após o respetivo registo.

Entretanto, esta formulação legal levanta posições doutrinárias diferentes quanto a sua concordância ou aceitação. Alguns autores,⁷⁸ aos quais aderimos, entendem que não faz qualquer sentido considerar um direito real constituído sem qualquer eficácia. Por outro lado, a maioria esmagadora da doutrina, atribui eficácia constitutiva ao registo da hipoteca, concordando com a formulação legal.

⁷⁷ Assim entendemos e seguimos o pensamento de OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais*, op. cit, p.358; CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, 6.ª ed, Lisboa, 2009, pp.130-131 e MENEZES CORDEIRO, ao considerarem que não obstante a terminologia legal apontar para um mero requisito de eficácia, não se pode considerar constituído um direito real que nenhuma eficácia tem antes do registo, mesmo entre as próprias partes - *Direitos Reais*, Sumários 1993, p. 281.

⁷⁸ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil: Reais*, op.cit, p. 357.

5. Efeito meramente enunciativo

O primeiro efeito que deriva do registo predial é a publicidade em si mesma considerada. O registo predial permite que as pessoas tomem conhecimento dos factos jurídicos sujeitos a registo.

Diversamente do disposto no n.º 1 do art. 5.º do CRPredial, a lei prevê no art. 5.º, n.º 2 do CRPredial, a aquisição por usucapião de direitos de propriedade, usufruto, superfície ou servidões aparentes e os factos relativos a bens indeterminados como factos excepcionais ao efeito consolidativo. O registo destes factos goza de efeito meramente enunciativo.

Nestes casos, ainda que o titular do direito não registre a sua aquisição, não correrá o risco de ver o seu direito subtraído por conta de uma aquisição tabular, o registo se limita a dar a conhecer a existência de certo facto jurídico, permitindo facilmente aos terceiros terem acesso ao mesmo. “O elemento característico do efeito enunciativo reside no resultado neutro da inscrição registal, em sede protetora face a terceiros”⁷⁹.

No caso da usucapião⁸⁰ por exemplo, apesar de ser registável, o seu registo nada acrescenta à situação jurídica do titular do direito. O facto de não registar também não apresenta ameaças ao seu direito, podendo ser invocada independentemente de registo e contra *ucapio contra tabulas*.

Tanto no caso da usucapião, como no que concerne as servidões aparentes, o carácter meramente enunciativo do registo pode em parte explicar-se em vista da função da publicidade que o sistema reserva à posse.⁸¹

Na ótica de OLIVEIRA ASCENSÃO, o regime da usucapião deve ser alargado e ser aplicado genericamente a atos não negociais e a factos jurídicos com eficácia real, que não estão sujeitos a registo, mas em relação aos quais o registo que venha a ser feito não é mais do que enunciativo.⁸²

No caso dos factos relativos a bens indeterminados, não especificados e determinados devidamente, decorre do facto de estarem em causa bens indeterminados, não podendo, incidir sobre estes direitos reais em consequência forçosa do princípio da especialidade. O

⁷⁹ BONIFÁCIO RAMOS, O artigo 5.º do Código de Registo Predial e a Compra e Venda Imobiliária, *op. cit.*, p. 411.

⁸⁰ Forma de aquisição originária do respectivo direito de propriedade, está na base de toda a nossa ordem imobiliária, valendo por si, em nada sendo prejudicada pelas vicissitudes registais. Nada podendo fazer contra ela o titular inscrito no registo. – Ac. do STJ, de 14-11-2013, proferido no proc. n.º 74/07.3TCGMR.G1.S1 disponível em www.dgsi.pt.

⁸¹ RUI ATAÍDE, *Estudos de Registo Predial*, *op.cit.*, p. 47

⁸² OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil: Reais*, *op. cit.*, p. 359.

caso talvez mais significativa que cabe nesta exceção é a “transmissão *mortis causa*”, enquanto a partilha não seja feita.⁸³

Como se pode aferir, é nos casos de registo enunciativo que a expressão “o registo não dá nem tira direitos” assume maior relevo, visto que o registo não altera de maneira nenhuma a situação substantiva, não acrescentado nada de novo à situação substantiva do interessado no registo.

LUIS CARVALHO FERNADES⁸⁴, adverte que apesar de o registo enunciativo não interferir a com eficácia do facto perante terceiros, pode determinar consequências de outras ordens, sobre o seu regime, pelo que não deve ser visto como absolutamente indiferente quanto as situações jurídicas a que respeita. O Autor indica, a este respeito, a mera posse, cujo seu registo projeta-se no regime do prazo de aquisição por usucapião (art.1295.º do CC) e o registo da ação de preferência, como exemplos apontados por OLIVEIRA ASCENÇÃO⁸⁵.

6. Efeito consolidativo

Dispõe o art. 5.º, n.º 1 do CRPredial, que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.⁸⁶ Apesar de existir o sistema do título e o princípio da consensualidade, considerado como “princípio da eficácia real imediata por atribuir o correspondente direito sem necessidade de ato ulterior”⁸⁷, é necessário levar a registo os factos aquisitivos dos direitos para que se consolide a eficácia *erga omnes* anteriormente obtida.

Antes do registo, o negócio jurídico é eficaz, porém, trata-se de uma eficácia jurídica vulnerável. Assim, o registo adiciona uma proteção aos negócios jurídicos, face a determinadas vicissitudes que possam ocorrer, como aquisições tabulares. Concorre para a proteger a titularidade do direito e, por isso mesmo, exercer uma função consolidativa, confirmativa de algo que lhe preexistia⁸⁸.

⁸³ Cfr. CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Publicidade e Teoria dos Registos*, op.cit, p.274.

⁸⁴ CARVALHO FERNADES, *Lições de Direitos Reais*, op. cit., p. 135.

⁸⁵ OLIVEIRA ASCENÇÃO, *Direito Civil: Reais*, op. cit, p. 359.

⁸⁶ Exceto os casos de aquisição fundada na usucapião dos direitos referidos na al.a) do n.º1 do art.2.º, nomeadamente, a constituição, reconhecimento, aquisição ou modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão, as servidões aparentes (conceito que pode ser encontrado em : Ac. do TRC, de 4-02-2003, proc. n.º 3803/02, disponível em www.trc.pt.) e os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

⁸⁷ ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas*, Coimbra, Coimbra Editora, 1977, pp. 281 e ss.

⁸⁸ BONIFÁCIO RAMOS, O artigo 5.º do Código de Registo Predial e a compra e venda imobiliária,, op. cit., p. 413.

7. O efeito atributivo (aquisição tabular)

Apesar de em regra o direito ser adquirido ao abrigo do princípio da consensualidade, a lei prevê exceionalmente alguns casos em que o registo pode conhecer um feito atributivo de direitos, situação que traduz a projeção substantiva mais relevante do registo predial, derivada da fé pública de que é dotado⁸⁹.

O registo conhece efeito atributivo quando a inscrição registal, em conjunto com os demais requisitos legalmente exigidos, implica a aquisição de um direito em desconformidade com a realidade substantiva.⁹⁰

A título exemplificativo, temos que:

A vende o prédio x a B, este não regista a sua aquisição. Posteriormente, A vende o mesmo prédio a C que precede a B na inscrição registal do facto constitutivo do seu direito.

Apesar de ser B que na realidade substantiva figura como titular do direito, ao abrigo do princípio da consensualidade, este perde-no-lo após o registo do facto constitutivo do direito de C, que adquire-no através do registo em cumprimento dos requisitos legalmente estabelecidos. “Não se trata de uma mera inoponibilidade: há um verdadeiro efeito atributivo do registo. Quem era titular aparente passa a ser titular verdadeiro, resolvendo-se o direito do verdadeiro titular.”⁹¹

Porém, isto não significa que o vício⁹² derivado do título apresentado no momento do registo é sanado, tal como refere OLIVEIRA ASCENÇÃO, o título permanece tal qual é: a aquisição não se dá por força dele, mas por força da conjugação de uma aquisição aparente + registo.⁹³

7.1 Fundamentos da aquisição tabular

Tal como o acabado de referir, a aquisição tabular representa uma execução aos princípios caracterizadores do registo predial.

⁸⁹ Cfr. Ac. do TRC de 08-11-2011, proferido no proc. n.º 207/09.5TBTMR.C1, disponível em www.dgsi.pt, p.1.

⁹⁰ RUI ATAÍDE, *Estudos de Registo Predial*, op. cit., p. 47.

⁹¹ Cfr. Ac. do STJ, de 16-11-2010, proferido no proc. n.º 42/2001 C1.S1, www.dgsi.pt.

⁹² Venda de bens alheios, que dá lugar a nulidade.

⁹³ OLIVEIRA ASCENÇÃO, *Direito Civil: Reais*, op. cit, p. 367.

No entanto, é levantada a questão de saber sobre qual é a razão de ser desta aquisição, ou seja, da legitimação do direito outorgado ao terceiro em contraposição do prejuízo imposto ao verdadeiro titular do plano substantivo. Sobre esta questão, existem diversos pontos de vista doutrinários, alguns autores⁹⁴ defendem que o fundamento da aquisição tabular está na fé pública do registo, outros entendem estar na boa fé⁹⁵, e outros entendem ser a confiança no registo a razão de ser da aquisição tabular, outros ainda entendem que está tanto na boa fé como na fé pública registal⁹⁶.

OLIVEIRA ASCENSÃO por exemplo, entende que a aquisição tabular encontra o seu fundamento na fé pública do registo. Entende o Autor que, por haver a presunção da verdade dos factos registados, por sua vez, decorrente do princípio da legalidade, a razão última da aquisição está na fé pública outorgada pelo registo.⁹⁷

Segundo RUI ATAÍDE, o efeito atributivo ou aquisição tabular representa a expressão mais forte de fé pública registal, porquanto significa a prevalência de uma situação registada discrepante da realidade material subjacente, que é postergada, admitindo, deste modo estar na fé pública do registo o fundamento daquela aquisição.⁹⁸

Na ótica de GABRIEL GONÇALVES, a aquisição tabular encontra o seu fundamento na boa fé do adquirente, que consistirá na ignorância que terá que ser sempre desculpável – da verdadeira titularidade do direito. O autor considera que a fé pública não se constitui como fundamento da aquisição tabular, pois o que consta do registo não é pois a correspondência da realidade, “ pelo que, a fé pública nunca esteve naturalisticamente destinada a fundamentar a proteção de terceiros, nem se pode considerar o fundamento desta proteção – mas só sua condição”⁹⁹

Consideramos que o fundamento da aquisição tabular não está na boa fé de terceiros, mas sim na fé pública registal. Tal como refere Oliveira Ascensão¹⁰⁰, “não há um princípio geral de proteção de terceiros de boa fé”, o que está consagrado na lei é um princípio geral de proteção de uma partes do negócio. Não faz sentido ser a boa fé o fundamento da aquisição tabular, quando na verdade existe um instrumento a espelhar determinada situação jurídica.

⁹⁴ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil: Reais, op. cit.*, p.368 ; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, “A nova obrigatoriedade de registar, o seu impacto sobre aquisição de direitos reais sobre as coisas imóveis e a segurança no comércio jurídico imobiliário, *op. cit.*, p. 94; NUNO SANTOS, “A promoção do registo no prazo geral previsto no art. 8.º C do CPRredial..., p. 407.

⁹⁵ GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, *op. cit.*, pp. 49 à 51.

⁹⁶ RUI ATAÍDE, *op.cit.*, p.64.

⁹⁷ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais, op. cit.*, p.368

⁹⁸ RUI ATAÍDE, *op. cit.*, p. 47.

⁹⁹ GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, *op. cit.*, pp. 51-53.

¹⁰⁰ *Ibidem*, p.368.

Apesar da falibilidade do sistema, o registo faz presumir que existe uma verdade da informação por ele prestada, garantido assim, aos terceiros, que há correspondência entre a realidade substativa e a realidade registal.

A referência a confiança no registo é abstrata e não concreta. Funciona como justificação da lei, mas não exige em concreto a prova de uma situação subjetiva de confiança. Portanto o fundamento está verdadeiramente na aparência registal ou fé pública do registo.¹⁰¹

7.2 A noção de terceiros

Resulta do n.º 1, do artigo 5.º do CRPredial, que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros após a data do respetivo registo. Este enunciado leva-nos a entender por um lado, que caso o adquirente titular do direito, não registre a sua aquisição, não pode opor o seu direito contra terceiros, ou seja, não pode invocar a eficácia *erga omnes* anteriormente obtida perante terceiros.

Ora, a questão que se levanta é a seguinte: quais os terceiros a que se refere a letra deste enunciado?

Atualmente encontramos esta reposta no n.º 4 do citado artigo, segundo o qual, terceiros para efeitos de registo são todos aqueles que adquiram de autor comum direitos incompatíveis entre si. Todavia, o conceito de terceiros para efeitos de registo, foi e continua sendo alvo de enorme controvérsia doutrinária e jurisprudencial quanto ao seu alcance, sendo mesmo considerada a maior controvérsia do direito registal¹⁰².

Urge a necessidade de definir a amplitude da noção de terceiros, porque tal amplitude, como diz BONIFÁCIO RAMOS, pode assumir diretas consequências nos efeitos do registo que não se restringem ao adquirente mas afetam outros sujeitos intervenientes neste ou noutro negócio sobre a mesma coisa ou até num outro ato que contribui, por ação ou por omissão, para a inscrição registal.¹⁰³

Antes do conceito de terceiros ser introduzido na lei, foram propostas pela doutrina duas conceções de terceiros para efeitos de registo, já que o conceito da lei civil¹⁰⁴ se afigurava mais adequado para efeitos civilísticos.

¹⁰¹ Ac. do STJ, de 16-11-2010, proferido no proc. n.º 42/2001C1. S1, www.dgsi.pt.

¹⁰² Cfr. BONIFÁCIO RAMOS, — “O artigo 5º do Código de Registo Predial e a compra e venda imobiliária”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Alberto Xavier*, op. cit, p.416.

¹⁰³ Cfr. *Ibidem*, p. 415.

¹⁰⁴ Do art. 291.º do CC.

A primeira concepção de terceiros para efeito de registo foi a concepção restrita de Manuel de Andrade, segundo a qual, terceiros para efeitos de registos são todos aqueles que adquiram de um mesmo autor ou transmitente, direitos total ou parcialmente incompatíveis sobre o mesmo prédio.

Com efeito, se A vende um determinado prédio a B, e posteriormente vende o mesmo prédio a C, B e C serão considerados terceiros entre si, o que neste caso prevalecerá a venda que for registada em primeiro lugar, podendo ser a segunda, apesar de já nesta altura não ser A mas B o verdadeiro proprietário do prédio.¹⁰⁵

O Autor justifica este conceito pelo modo como o instituto do registo predial está organizado entre nós, referindo que os prédios são inscritos a favor de certas pessoas apenas sobre a base de documentos de atos de transmissão a favor das mesmas pessoas, e não depois de uma averiguação em forma, com audiência de todos os possíveis interessados. Esta concepção é considerada restrita porque, considera terceiros apenas, aqueles que adquiram direitos de um autor comum, ficando de fora aqueles cujo direito não foi adquirido do mesmo autor.¹⁰⁶

A mesma foi acolhida por diversos autores como ANTÓNIO PINTO MONTEIRO¹⁰⁷, PAULO MOTA PINTO, PAULO HENRIQUES¹⁰⁸ entre outros.

Contudo, mais tarde começou a se verificar que este conceito padecia de algumas deficiências, visto que há disposições na lei como o caso do art. 85.º do código de 1967 atual art. 17.º n.º 2 (Aquisição de um direito em consequência da disposição realizada pelo titular a aparente, por força do registo formalmente inválido), do 122.º e do art. 291 CC (aquisição de um direito de invalidade substancial), que são casos de aquisições tabulares, mas que não se tratam de dupla disposição de direitos, não sendo deste modo, correto falar-se apenas de terceiros quando se trata de um transmitente ou alienante comum.

Neste segmento, surgiu então uma outra concepção de terceiros: a “concepção ampla”, formulada por GUILHERME MOREIRA, segundo a qual, terceiros são aqueles que não só adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não

¹⁰⁵ Cfr. MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação jurídica*, Volume II, (4ª reimpressão), Coimbra, Almedina, 1974, p.19.

¹⁰⁶ Cfr. *Ibidem*, p. 20.

¹⁰⁷ MOTA PINTO, PINTO MONTEIRO, PAULO HENRIQUES, *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra Editora, 2005, 4ª ed., pp. 366-369.

¹⁰⁸ PAULO HENRIQUES, “Terceiros para efeitos do artigo 5.º do CRPredial” in *Boletim da faculdade de Direito. Volume Comemorativo*, Coimbra 2003.

haja intervindo nos atos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca judicial, etc.) de que tais direitos resultam.¹⁰⁹

Esta conceção foi defendida por vários autores, nomeadamente PIRES DE LIMA, ANTUNES VARELA¹¹⁰, VAZ SERRA¹¹¹, ANSELMO CASTRO¹¹², HENRIQUES MESQUITA¹¹³, entre outros.

Assim, o primeiro acórdão de uniformização de jurisprudência (do STJ em 20-05-1997) sobre esta matéria, acolheu a conceção ampla, fixando jurisprudência no seguinte sentido: terceiros para efeitos de Registo Predial, são todos aqueles que tendo obtido registo de um autor comum sobre determinado prédio, veriam este a ser arredado por um qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.¹¹⁴

Considera-se que só este conceito de terceiros tem em devida conta os fins do registo e a eficácia dos atos que devam ser registados.¹¹⁵

Segundo VAZ SERRA, pode dizer-se que se um prédio for comprado a determinado vendedor e for penhorado em execução contra este vendedor, o comprador e o penhorante são terceiros em relação à aquisição feita pelo comprador, e este é o terceiro em relação a penhora, pois os direitos do credor e do penhorante são incompatíveis entre si e derivam do mesmo autor. Considerando o Autor que, “a noção de terceiro em registo predial é a que resulta da função do registo, do fim tido em vista pela lei ao sujeitar o ato a registo. Pretendendo a lei assegurar a terceiros que o mesmo autor não dispôs da coisa ou não a onerou senão nos termos que constarem no registo, a intenção também é aplicável ao caso da penhora, já que o credor que fez penhorar a coisa, carece de saber se esta se encontra ou não livre e na propriedade do executado.”¹¹⁶

Passados dois anos, surgiu um outro acórdão uniformizador de jurisprudência (AC.STJ 3/99, de 18 de Maio) sobre a mesma matéria, que fixou jurisprudência no sentido contrário: “terceiros, para efeitos do registo predial (art. 5.º do CRPredial), são os adquirentes

¹⁰⁹ GUILHERME MOUREIRA, *Instituição do Direito Civil Português*, Volume I – Parte Geral, Coimbra, Impressora da Universidade, 1907, pp. 525-526.

¹¹⁰ ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 3.ª ed., n.º 4 ao art. 819.

¹¹¹ VAZ SERRA, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 103.º, p. 165.

¹¹² ANSELMO DE CASTRO, *A Ação Executiva Singular, Comum e Especial*, 3.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1977, p. 161.

¹¹³ HENRIQUES MESQUITA, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, Ano 103.º, p. 165.

¹¹⁴ Cfr. Ac. do STJ, de 20-05-1997, proc. n.º 087159, disponível em www.dgsi.pt.

¹¹⁶ VAZ SERRA, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, op. cit, p. 164.

de boa-fé, de um mesmo transmitente, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa”, acolhendo obviamente a conceção restrita de terceiros de MANUEL DE ANDRADE.

Este acórdão, ao contrário do anterior que se referia a noção de terceiros para todo o registo predial, limitou-se apenas a estabelecer o seu entendimento sobre a noção de terceiro para efeitos do art. 5.º do CRpredial.

Neste segmento jurisprudencial, o legislador, com o intuito de clarificar o entendimento da noção de terceiros para efeitos de registo predial, através da alteração operada pelo DL n.º 533/99, de 11 de dezembro, inseriu no n.º 4 do referido artigo a noção restrita, segunda a qual, terceiros para efeito de registo predial são todos aqueles que adquiram de autor comum, direitos incompatíveis entre si.

Considera-se que o legislador ao tomar partido desta noção de terceiro, fê-lo com “algum descuido”, uma vez que ao consagrar a noção restrita de terceiro, no número 4 do art.5.º do CRPredial, não podia desconhecer que a doutrina e a jurisprudência tendia a aplicar este artigo 5.º a situação de dupla alienação sucessiva – mas declarando esta noção como aplicável a todo registo predial.¹¹⁷

Ademais, também omitiu o requisito da boa fé dos terceiros neste conceito, diversamente do que fez a Jurisprudência do STJ.

“Esta solução prevista no artigo 5.º, n.º 4, representa um golpe grave na fé pública registal. Com efeito, a possibilidade de o titular da situação material não registada a opor a um terceiro de boa-fé que não adquiriu o seu direito de um autor comum, significa que afinal, nem sempre este terceiro de boa-fé que não adquiriu este direito de um autor comum, pode confiar que o direito pertence a pessoa em nome de quem está inscrito. Considera-se que esta forma de medida de proteção em Portugal é bastante insatisfatória. Esta solução adotada pelo legislador, implicou que Portugal ficasse com o sistema de registo predial mais arcaico da Europa, com um risco acrescido no comércio jurídico.”¹¹⁸

Aderimos aos pensamentos de OLIVEIRA ASCENÇÃO, NUNO SANTOS, JOSÉ ALBERTO VIEIRA que consideram que a noção do art. 5.º do CRPredial só vale para este artigo, sendo inaplicável fora dele.

Pese embora a boa intenção do legislador, de elucidar o conceito de terceiro, o facto é que a noção inserida no n.º 4 do art. 5.º tem sido objeto de entendimentos diversos, a nível da doutrina e da jurisprudência, quer quanto a sua respetiva extensão quer quanto o conceito de

¹¹⁷ NUNO SANTOS, A promoção do registo no prazo geral previsto no artigo 8.º C do CRPredial..., *op. cit.*, p. 415.

¹¹⁸ MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais, Sumários, op. cit.*, p. 91

transmitente comum, levantado-se a questão de saber se nela estão compreendidas a venda executiva e a penhora.

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES CONSENSUAIS QUE CONSAGRAM A AQUISIÇÃO TABULAR E PRESSUPOSTOS GERAIS

1. Aquisição tabular no artigo 17.º, n.º 2 do Código de Registo Predial

Tal como visto anteriormente, a inscrição registal pode padecer de vários tipos de vícios susceptíveis de desencadear uma declaração de inexistência, nulidade e inexatidão do registo.

A lei prevê no seu art. 16.º do CRPredial quais as causas de nulidade registal.

Assim, caso se verifique uma destas causas, e por conseguinte o registo seja declarado nulo, resulta da lei que tal declaração não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa-fé, se o registo dos correspondentes factos for anterior ao registo da ação de nulidade¹¹⁹. Isto implica dizer neste caso, que protege-se o terceiro subadquirente por intermédio do registo de um negócio concluído com base no registo nulo, não podendo todavia ser impugnado, tornando inilídivel a presunção que deriva do registo.

Com efeito, **A** proprietário do prédio **X**, mas que não promoveu a inscrição registal do facto constitutivo do seu direito, vende o referido imóvel a **B** que consegue registar a sua aquisição mesmo com violação do princípio do trato sucessivo, resultante da não inscrição no registo a favor do seu transmitente. **B** por conseguinte, aliena o mesmo imóvel à **C** e este por sua vez regista. No entanto, basta que **C** esteja de boa-fé e tenha adquirido a título oneroso para adquirir o direito através do registo.

Neste caso há possibilidades de haver retificação da nulidade¹²⁰, se porventura o registo em falta vier a ser feito, desde que a ação da declaração da nulidade ainda não tenha sido registada (art. 121.º, n.º 4).

2. Aquisição tabular no artigo 122.º do Código de Registo Predial

A lei permite a retificação de registos inexatos¹²¹ e registos indevidamente lavrados resultantes da verificação da existência de irregularidades.

¹¹⁹ Cfr. art. 17.º, n.º 2 do CRPredial.

¹²⁰ Possibilidade que não é permitida em caso de nulidade derivada das demais causas previstas no art. 16.º do CRPredial.

Porém, esta retificação não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa-fé, se o registo dos factos correspondentes for anterior ao registo da retificação ou da pendência do respetivo processo (art. 122.º Crpredial).

Neste caso, o terceiro adquirente, a semelhança do que acontece com o do caso do art. 17.º n.º 2 também é protegido, desde que esteja igualmente de boa-fé e tenha adquirido o direito a título oneroso.

3. Aquisição tabular no artigo 291.º do Código Civil

O art. 291.º do CC, inspirado no art. 892.º do BGB prevê um caso de aquisição tabular que deriva da declaração de anulação ou de “nulidade”¹²² não do próprio registo, mas do negócio jurídico que constitui objecto do registo, derivada da verificação de qualquer invalidade substantiva prevista na lei civil. No entendimento de OLIVEIRA ASCENSÃO, a invalidade substantiva, verifica-se quando o ato registal não corresponde à realidade substantiva¹²³. Para MENEZES CORDEIRO, a invalidade substantiva tem lugar quando estamos perante situações em que o registo é válido, mas consigna fatos substantivamente inválidos, por exemplo, o negócio de base foi celebrado sob coação moral, nos termos do art. 255.º e 256.º do CC, elemento não controlável pelo conservador¹²⁴.

De acordo com o n.º 1 do referido artigo, caso seja declarada a nulidade ou anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis, tal declaração não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiros de boa-fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da ação de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio.

¹²¹ O registo é considerado inexato, quando se mostre lavrado em desconformidade, com o título que lhe serviu de base, ou enferme de deficiência proveniente deste título, que não sejam causa de nulidade. Cfr art. 18.º do CRPredial.

¹²² “As nulidades, enquanto modalidades ou categorias das invalidades de negócio jurídico que impedem a sua produção de efeitos, correspondem à designação tradicional de nulidades absolutas. Constituem uma figura jurídica distinta da ineficácia distinguindo-se, ainda, quanto ao seu regime, das anulabilidades (tradicionalmente designadas de nulidades relativas). O regime deste artigo não abrange a hipótese do negócio jurídico ser declarado ineficaz”. – Cfr. Ac. do STJ, de 15 de Março de 2012, proferido no proc. n.º 622/05.3TCSNT -A.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

¹²³ Cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica Portuguesa” in *Revista da Ordem dos Advogados*, n.º 34, Tomo I-IV, 1974, p. 18.

¹²⁴ Cfr. MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, op. cit., p.274-275.

Para efeitos deste artigo, terceiros são todos aqueles, que integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, veriam a sua posição afetada por uma ou várias causas de invalidade anteriores ao ato em que foram intervenientes.¹²⁵

Esta disposição visa proteger o sub-adquirente que no momento da aquisição, desconhecia, sem culpa, o negócio anulável ou nulo. Permitindo ao titular da inscrição efetuada no registo (o subadquirente), embora só a partir de certo período posterior a conclusão do contrato nulo ou anulável fazer prevalecer o seu direito referente ao imóvel ou móvel sujeito a registo, sobre o direito do primitivo adquirente, relativa a mesma coisa do benefício da nulidade ou anulação.¹²⁶

A título exemplificativo temos que, António dono do prédio n.º 37, com inscrição no registo a seu favor, celebra um negócio jurídico de compra e venda inquinado de invalidade com Bernardo, que por sua vez, também promove a inscrição registal do facto aquisitivo do seu direito. Posteriormente, Bernardo transmite a propriedade do prédio de que se tornara proprietário a Carlos que imediatamente regista a sua aquisição. Passados 2 anos após a conclusão do negócio celebrado entre os primeiros, é intentada e registada uma ação de nulidade do mesmo.

Neste caso, Carlos (terceiro) mereceria proteção, uma vez que, tal como resulta expressamente da lei, se encontrava de boa-fé, e adquiriu o direito a título oneroso.

No entanto, diversamente do que acontece nos outros casos de aquisições tabular, tratados anteriormente (do artigo 17.º, n.º 2, e 112.º do CRPredial), nos quais a lei prevê apenas a boa-fé e o título oneroso¹²⁷ como requisitos necessários para que o terceiro adquira o direito através do registo, o art. 291.º do CC, exige um requisito adicional de aquisição, que é o decurso do prazo de 3 anos. Resulta do n.º 2 do citado artigo, que não haverá reconhecimento dos direitos dos terceiros se a ação for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio.

Após o que ficou exposto, chega-se a conclusão de que apesar de Carlos estar de boa-fé, ter adquirido o direito a título oneroso, e de ter registado a sua aquisição não é o bastante para que seja plenamente protegido, seria ainda necessário o decurso do prazo de três anos sem que houvesse registo de uma ação de nulidade do negócio jurídico celebrado entre

¹²⁵ ORLANDO DE CARVALHO, *Teoria Geral do Direito Civil: Sumário Desenvolvido para Usos do Alunos do 2.º Ano, 1ª Turma*, do Curso Jurídico de 1980/1981, Coimbra, 1981, p.135.

¹²⁶ ANTUNES VARELA, in *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 118.º, pp. 310 e ss..

António e Bernardo. Neste caso, houve registo de uma ação 2 anos após a conclusão do negócio, portanto Carlos não adquire o direito através do registo.

Ademais, nas palavras de SOTTOMAYOR, “inserto num sistema de registo meramente declarativo, o art. 291.º do CC não protege o terceiro adquirente que beneficia dos requisitos do n.º 1, caso não tenha sido o verdadeiro proprietário a iniciar a cadeia de negócios nulos, como parte do primeiro negócio inválido, excluindo-se da sua aplicação o caso em que um sujeito obtém um registo falso e aliena o bem a um terceiro”¹²⁸.

É importante ter presente para este efeito, que o art. 289.º do CC prevê a regra geral, segundo a qual, tanto a declaração de nulidade como a de anulação do negócio jurídico, têm efeito retroativo, pelo que, tudo o que tenha sido prestado deve ser restituído, ou se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente. Mas esta regra não se aplica ao art. 291.º do CC, o que obviamente não faria sentido, portanto, este é tida como uma norma excecional a regra do art 289.º do CC. “O terceiro é protegido pela eficácia reflexa da sentença, não se verificando qualquer exceção ao princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*”¹²⁹.

4. Pressupostos gerais de aquisição tabular

Já mencionamos nalguns pontos anteriores quais os requisitos gerais que devem ser verificados para que a aquisição tabular opere. No entanto, neste ponto trataremos dos referidos requisitos com alguma profundidade. O prazo de 3 anos não constitui um requisito geral, mas dada a sua relevância merecerá tratamento em sede deste ponto

Para além destes requisitos existem outros requisitos implícitos, ou específicos para cada preceito.

4.1 A boa fé

Vimos que em todos os preceitos de aquisição tabular acima tratados, é necessário que o terceiro esteja de boa fé para que haja aquisição tabular.

¹²⁸ Ac. do STJ, de 19-04-2016, proferido no proc. n.º 5800/12.6TBOER.L1-A.S1, disponível em www.dgsi.pt. Vide. também o Ac. do TRG, de 27-10-2016, proferido no proc. n.º 1122/11.8TBBCL.G1, disponível em www.dgsi.pt; Ac. do TRL, de 28-06-2018, proferido no proc. n.º 363/17.9T8MTA.L1-8, disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁹ MÓNICA JARDIM, “Revisitado o artigo 291.º do Código Civil”, *In Boletim da Faculdade de Direito*, VOL.XCIII, Tomo I, Coimbra, 2017, P.126.

A boa fé pode ser aferida em sentido psicológico, e em sentido ético. Em sentido psicológico, consiste na mera ignorância do sujeito, relativamente a certos factos ou estado de coisas.¹³⁰ Em sentido ético, a boa fé postula o cumprimento de deveres de diligência, ou seja, uma ignorância desculpável do sujeito relativamente a factos ou estado de coisa¹³¹.

Diversamente do que acontece no direito Alemão, cuja maioria esmagadora doutrinária entende que a boa fé a que a lei exige é em sentido psicológico, e por isso mesmo o terceiro não adquire o direito se tiver conhecimento efetivo da inexatidão registal ou um assento de contradição que consta do registo, no direito português, a boa fé a que o terceiro há de estar no momento em que adquire o direito é em sentido ético, isto é, quando o terceiro desconhecia sem culpa a desconformidade entre a situação substantiva e a situação registal. “A conceção é ética, pois a lei não se basta com o mero facto psicológico do desconhecimento da desconformidade¹³²

A exigência da boa fé deriva das próprias finalidades da publicidade de direitos reais; o registo visa a proteção da boa-fé e não tortuosas formas de transações jurídicas imobiliárias.¹³³

Contudo, existe uma discrepância doutrinária, relativamente a questão de saber se a boa fé está ou não dependente da inscrição registal a favor do alienante no momento da aquisição do terceiro.

Para MÓNICA JARDIM por exemplo, tendo em conta a definição de boa fé resultante da lei, tal como o terceiro pode estar de má fé não obstante o seu *dante causa* em data anterior ter obtido o registo do respetivo “facto aquisitivo”, o terceiro, à data da sua “aquisição”, também pode ignorar, sem culpa, o vício e, portanto, confiar na titularidade do transmitente, mesmo que este não haja obtido o registo do seu, “facto aquisitivo”, não beneficiando por isso, da presunção da titularidade do direito. Ademais, entende a Autora, que sendo a lei clara quando associa a boa-fé “apenas” à ignorância do vício do título, a existência ou não de

¹³⁰ MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português*, I Parte Geral, Tomo I, 3ª ed, Coimbra, 2005, p.405.

¹³¹ JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, *op.cit.*, p.247-248

¹³² OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil: Reais*, *op. cit.*, p. 377; Para HORSTER a ser assim, as presunções do registo, na prática, de certo modo enfraquecidas. Daí resulta então que não se conseguiu uma plena harmonização das regras (ou dos dois subsistemas) da proteção do terceiro de boa fé, ou “pelo registo” ou “por aplicação do art. 291.º no CC, feito para complementar o tradicional sistema de proteção de terceiro para efeitos de registo, não ficou sem cicatrizes - Arguição da Tese de Doutoramento “Invalidade e Registo.... *op.cit.*, p. 350-351.

¹³³ MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, *op. cit.*, p. 276.

registo, a favor do transmitente, não pode assumir relevância aquando da determinação da boa fé ou má fé de terceiro, sob pena de se atuar *contra legem*.¹³⁴

4.2 O carácter oneroso

Este requisito é igualmente exigido em todas as dimensões de inoponibilidades acima tratadas.

O termo oneroso deriva do latim “*onus*”, “*oneris*”, que significa abundância, o que envolve encargo, gastos, obrigações, despesas, dispendioso, trabalhoso, penoso, etc.

No que respeita os direitos adquiridos por terceiros a título gratuito, ainda que registados, estes não prevalecem face a titularidade substantiva não registada.

Sendo a aquisição a título gratuito, não há qualquer necessidade de proteção do tráfico jurídico: o interessado não realiza nenhum esforço económico que deva ser preservado e o transmitente poderá não ter meios que torna efetiva qualquer responsabilidade patrimonial.¹³⁵

4.3 O prazo de 3 anos

Vimos que o art. 291.º, nº 1 do CC prevê mais um requisito de aquisição tabular para além dos requisitos gerais (comum a todos os preceitos de aquisição tabular), que é prazo de três anos, segundo o qual, se for intentada e registada uma ação de anulação ou declaração de nulidade do negócio jurídico no prazo de três anos após a conclusão do negócio¹³⁶, não haverá reconhecimento dos direitos de terceiro, “dando sempre um período de três anos, ao verdadeiro proprietário, para que este possa reclamar com sucesso a restituição da coisa, ao abrigo do princípio da oponibilidade geral da declaração de nulidade e de anulação, e durante o qual os direitos de terceiros se encontram num estado de pendência”¹³⁷.

Apesar de o terceiro ter registado o facto aquisitivo do seu direito e satisfazer os requisitos gerais de aquisição tabular, não verá o seu direito protegido sem que decorra o prazo de 3 anos imposto pela lei e não for registada a ação de nulidade ou anulação do negócio jurídico.

¹³⁴ MÓNICA JARDIM, “Revisitando o art. 291.º do Código Civil”, *op. cit.*, p. 131.

¹³⁵ ALEXANDRE DE SEABRA, *O Direito*, Ano 7 º, p. 418.

¹³⁶ Trata-se do primeiro negócio, isto é, o celebrado pelo alienante e o pseudo adquirente.

¹³⁷ MARIA CLARA SOTTOMAYOR, *Invalidez e Registo....ob. cit.*, p.714.

*“É uma cautela curiosa da nossa lei. Protege o adquirente de boa fé, mas também deixa transparecer dúvidas quanto à real boa fé deste adquirente. Por isso fá-lo passar num purgatório de 3 anos após a aquisição.”*¹³⁸

Porém, apesar da lei estabelecer este prazo, não refere expressamente qual o termo a que se inicia a contagem do mesmo para propor a ação de nulidade, situação que leva a diversos entendimentos a nível da doutrina e da jurisprudência. A doutrina maioritária, a qual aderimos, defende que o prazo de 3 anos deve ser contado a partir do negócio inválido, isto é, o primeiro negócio, por outro lado, há quem defende que o referido prazo deve ser contado a partir da data da celebração do negócio entre o subadquirente e o alienante deste.

A opção do legislador de estabelecer o prazo de 3 anos para que se dê tempo para o legítimo titular do direito substantivo conhecer e reagir contra negócios jurídicos que lhe sejam prejudiciais, impedindo aquisições tabulares, provoca um equilíbrio entre as duas situações em causa, por um lado, a proteção dada ao terceiro de boa fé e por outro lado, o prejuízo na esfera jurídica do verdadeiro titular. “Justamente para que a proteção dada ao terceiro não se transforme em absoluta desproteção para a parte interessada na arguição do vício”¹³⁹.

No entanto, o facto de haver esta limitação adicional¹⁴⁰ para o subadquirente do art. 291.º do CC, em relação àqueles que se encontram na situação do art. 17.º, n.º 2 do CRPredial onde não é exigida a verificação deste prazo, também suscita uma grande controvérsia doutrinária. “Realmente não há motivos que justifique esta desigualdade entre ambas as situações, existindo mesmo uma “ *contradição valorativa*”, tendo em conta que a nulidade registal pode ter lugar quando o registo for lavrado com base em títulos falsos, o que chega a ser mais radical.”¹⁴¹

Alguns autores, defendem que o terceiro subadquirente do art. 291.º do CC, merece uma menor proteção em relação aos abrangidos noutros casos de aquisição tabular, nomeadamente do art. 17.º, n.º 2, visto que são suscetíveis de consubstanciar situações mais graves¹⁴².

Para OLIVEIRA ASCENSÃO, o prazo de 3 anos deve igualmente ser aplicado no caso do art. 17.º, n.º 2 do CRPredial, porquanto, uma vez que é dada a possibilidade aquele

¹³⁸ OLIVEIRA ASCENSÃO, “A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo”, In *Centenário do Nascimento do Professor Pulo Cunha*, Coimbra, 2012, p. 632.

¹³⁹ Cfr. Ac. do STJ, de 16-11-2010, proferido no proc. n.º 42/2001 C1, disponível em, www.dgsi.pt.

¹⁴⁰ Para além da boa fé e o título oneroso.

¹⁴¹ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil: Reais, op. cit.*, p. 372.

¹⁴² como o caso de nulidade do registo com o fundamento de ter sido lavrado com base em títulos falsos.

que negociou com outrem de no prazo de 3 anos desfazer, a aparência em que os terceiros confiaram, com prejuízos para os mesmos, por maioria de razão se há de conceder os mesmos benefícios a quem, com total desconhecimento da realidade, vê o seu bem a ser transferido para a esfera jurídica de outrem, sem que a sua vontade tivesse qualquer relevância nessa correspondência jurídica ¹⁴³.

Na ótica de ISABEL PEREIRA MENDES, a delimitação das hipóteses que caem sobre a alçada do n.º 2, do art. 17.º do CRPredial e as que estão previstas no art. 291.º do CC, só deve aplicar-se quando o terceiro de boa-fé não tenha atuado com base no registo, isto é, quando o negócio nulo ou anulável não tenha sido registado. ¹⁴⁴

GARCIA CALEJO refuta a ideia defendida por ISABEL PEREIRA MENDES, entendendo que tal ideia é imprecisa, porquanto, tanto a aplicação de uma disposição como de outra, implica o registo do negócio nulo ¹⁴⁵

CARVALHO FERNANDES entende que a presunção do registo não funciona se alguém regista um título falso e de seguida aliena o respetivo direito a um terceiro. A disposição deveria ser aplicada somente nos casos em que não houvesse inscrição registal a favor daquele que transmite direito ao subadquirente, uma vez que a invocação da fé pública registal pelo adquirente nesta situação seria posta em questão. Consideram que caso haja a preexistência de registo desconforme, o ideal seria a aplicação do regime do artigo 17, n.º 2, que se limita a impor a verificação da boa-fé do subadquirente e a aquisição do direito a título oneroso. ¹⁴⁶

Para GABRIEL GONÇALVES, uma interpretação feita desta forma violaria o mínimo de proteção constitucional que a ordem jurídica oferece à propriedade. Entende que não é suficiente justificar a norma pela proteção que ela oferece aos terceiros ¹⁴⁷.

De acordo com RUI ATAÍDE, confinar a aplicação de um preceito aos casos em que outra disposição legal fosse infringida, constitui uma insólita interpretação jurídica que não se pode secundar, não sendo razoável atribuir semelhante propósito ao legislador. Por outro lado, a aquisição tabular baseia-se sempre na tutela da fé pública registal pelo que pressupõe necessariamente um registo desconforme relativamente à realidade substantiva. Não existindo registo prévio em nome do transmitente, a situação não pode ser sanada pelo registo,

¹⁴³ *Ibidem*, p.372.

¹⁴⁴ ISABEL PEREIRA MENDES, *Código do Registo Predial Anotado*, Amedina, 15ª ed, p. 169.

¹⁴⁵ Ac. do STJ de 16-11-2010...*loc .cit.*, p.20

¹⁴⁶ CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, *op. cit.*, p.148; MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, *op. cit.*, p. 15.

¹⁴⁷ GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, *op, cit.*, p. 31.

precisamente por não estar coberta de fé pública registal. Se não existisse registo a favor do disponente a inscrição a favor do terceiro disponente seria nula por violação do trato sucessivo não sendo possível conceder-lhe qualquer proteção legal, uma vez que tal princípio impede qualquer proteção da inscrição a favor do adquirente de um bem, sem que exista inscrição prévia a favor do transmitente.¹⁴⁸

Para MENEZES CORDEIRO, não há qualquer razão para uma posição de maior favor, relativamente ao terceiro adquirente, e consequência de uma invalidade registal, do que ao terceiro adquirente, em consequência de uma invalidade substancial, não sendo possível hierarquizar estes conceitos, em função de uma gravidade. Considera ainda que esta hierarquização se trata de uma incongruência, pois, a invalidade do registo pode ser mais grave que a invalidade substantiva, estando nesta última o terceiro durante três anos posteriores à conclusão do negócio inválido, sujeito à incerteza de vir a ser despejado do imóvel. Não se pode afirmar, segundo esta doutrina, que a invalidade substancial seja mais grave do que a registal, pois, esta última abrange, não só casos em que não alteram a situação substantiva, mas também situações, em que não houve qualquer ato de disposição: os casos de registo falso ou de registo lavrado com base em títulos falsos.¹⁴⁹

Contudo, entendemos que o prazo do 3 anos deve ser igualmente aplicado ao caso de invalidade registal por aplicação analógica do art. 291.º do CC porquanto, não faz sentido dar um tratamento mais favorável ao subadquirente cuja posição adveio de um transmitente que tem um registo nulo.

¹⁴⁸ RUI ATAÍDE, *op. cit.*, p. 67.

¹⁴⁹ Crf. Citado por MARIA CLARA SOTTOMAYOR, *op.cit.*, p.714.

CAPÍTULO III - O ARTIGO 5.º DO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL – COLOCAÇÃO DO PROBLEMA

1. Considerações introdutórias

Reza o art. 5.º, n.º 1 do CRPredial, que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.¹⁵⁰ Isto significa, que se o titular de um direito não proceder o registo do facto constitutivo do seu direito, não poderá opô-lo contra terceiros. Apesar de em regra o registo não ser a *conditio sine qua none* para a aquisição, o mesmo não deve ser ignorado, pois através dele podem advir efeitos de importância bastante significativas.

Por sua vez, no n.º 2 estão previstas como exceções a esta regra, a aquisição fundada na usucapião, dos direitos referidos na al. a) do n.º 1 do art. 2.º, as servidões aparentes, os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados. O registo destes factos goza de simples efeito enunciativo, o registo não concede nem subtrai direitos.

No entanto, caso não seja efetuado registo, dispõe o n.º 3 que tal falta não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes.

Tal como vimos anteriormente, o n.º 4 do art. 5.º do CRPredial consagra a noção de terceiros para efeitos de registo predial, segundo a qual, terceiros são aqueles que tenham adquirido de autor comum direitos incompatíveis entre si.

Nas palavras de MÓNICA JARDIM “em resumo, o artigo 5.º do Crpredial, consagra a regra segundo a qual o sujeito ativo de um facto jurídico que deveria ter acedido ao registo, sob pena de não ocorrer a mutação jurídico-real ou sob pena de não se consolidar a eficácia da mutação jurídico-real já ocorrida, não verá a sua posição jurídica prevalecer em face de um terceiro adquirente, de um direito total ou parcialmente incompatível, que haja obtido correspondente registo definitivo”.¹⁵¹

¹⁵⁰ PARA OLIVEIRA ASCENSÃO, este enunciado não pode ser literalmente aceite, pois, o direito é real, mesmo não tendo sido registado.

¹⁵¹ MÓNICA JARDIM, *Registo imobiliário constitutivo ou registo imobiliário declarativo...*, op. cit., p. 267.

2. A problemática a respeito da consagração do efeito atributivo no artigo 5.º do CRPredial

No n.º 1 deste artigo, está indubitavelmente consagrado um efeito consolidativo ou confirmativo de direitos, entretanto, a questão que tem sido levantada é a seguinte: No art. 5.º do CRPredial está realmente consagrado um efeito atributivo?

É consensual quer na doutrina como na jurisprudência, que o efeito atributivo está consagrado, nos arts. 17.º, n.º 1, 122.º, do CRPredial, e 291.º do CC. Porém, o mesmo não acontece com o art. 5.º do CRPredil, apesar da doutrina majoritária¹⁵² entender que nele está previsto um efeito atributivo além do efeito consolidativo, há autores¹⁵³ que defendem não existir um efeito atributivo neste artigo.

Mas o problema não se cinge apenas na base legal do referido efeito, existe ainda uma grande controvérsia no que respeita o seu alcance. Tal como refere Bonifácio Ramos, “os requisitos da aquisição tabular, nem sempre coincidem com os indicados para sustentar a aplicabilidade do efeito atributivo nos outros artigos do Código do Registo Predial, ou no artigo 291.º do Código Civil. Não só se verifica uma dissemelhança, como por vezes, os requisitos são menos numerosos ou até limitados à mera exigência de um terceiro que regista”¹⁵⁴. É realmente isto que se verifica na realidade, e que veremos nos pontos seguintes.

2.1 Posições a favor da existência de um efeito atributivo no artigo 5.º do Código do Registo Predial

Para OLIVEIRA ASCENSÃO, interpretada devidamente a fórmula do n.º 1 do art. 5.º, ela significa que os direitos estão sujeitos a serem resolvidos se os factos não forem levados a registo. Mas significa também que o terceiro que adquiriu aparentemente pode ver a sua situação afinal consolidada se: houver um registo preexistente que proclame a titularidade do disponente, preceder o primeiro adquirente no registo, inscrevendo a sua primeira aquisição.

¹⁵² JOSÉ ALBERTO VIEIRA, A Nova obrigatoriedade de registar, o seu impacto sobre a aquisição de direitos Reais sobre Coisas Imóveis e a Segurança no Comércio Jurídico Imobiliário *op. cit.*, p.97; MENEZES LEITÃO, *direitos reais, op. cit.*, p.272; OLIVEIRA ASCENSÃO, *Dreito Civil: Reais, op.cit.*, p. 613. NUNO SANTOS, A relevância do prazo geral previsto...*op. cit.*, p. 415; MÓNICA JARDIM, Registo imobiliário constitutivo ou registo imobiliário declarativo..., *op. cit.*, p. 270.

¹⁵³ BONIFÁCIO RAMOS, — “O artigo 5º do Código de Registo Predial e a compra e venda Imobiliária”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Alberto Xavier, op. cit.*, p. 420.

¹⁵⁴ Cfr. *Ibidem*, p.425.

Admitindo deste modo o Autor a existência de um feito atributivo neste artigo¹⁵⁵. Relativamente aos requisitos da boa-fé e do título oneroso, entende que deve haver a boa-fé do beneficiário, pelo que se tal não fosse exigida, repugnaria à ordem jurídica portuguesa, que decididamente manifesta preferência pela titularidade substantiva em oposição à tutela do tráfego, admitir uma inversão das situações substantivas se não houver boa fé do beneficiário.¹⁵⁶ Acrescenta ainda que o texto fundamental neste domínio é do art. 291.º, n.º 3 que permite uma prudente extensão aos outros tipos de registo atributivo, uma vez que todos eles são integráveis num instituto comum.¹⁵⁷ Relativamente ao requisito do título oneroso, segundo o Autor, apesar de o art. 5.º não exigir este requisito, o carácter oneroso deve ser generalizado por ser exigido em todas as restantes previsões de efeito atributivo pelas mesmas razões invocadas pelo ilustre na boa-fé. Entendendo que de facto não há para a proteção da fluidez do tráfico jurídico que justifique a inclusão dos atos a título gratuito no registo atributivo.¹⁵⁸

NUNO SANTOS considera que do art. 5.º, n.º 1 do CRPredial, decorre uma interpretação que não se cingindo a letra da lei, mas encontrando nele muito mais do que uma correspondência verbal, é suficientemente clara para que daí se possa concluir por um efeito atributivo, consubstanciador da exceção que é a da aquisição tabular. Assim, entende que a par da projeção de força para todo registo predial e para o art. 291.º do CC, a força da norma contida no artigo 5.º, n.º 1 do CRPredial, resulta em si mesma como a consagração de um efeito atributivo reverso do seu efeito consolidativo. Sem prejuízo de se considerar que de um lado o efeito consolidativo do art. 5.º, n.º 1 do CRPredial e, do outro lado os efeitos atributivos do arts. 17.º, n.º 2, 122 do CRPredial e 291.º do CC, são verso e reverso, considerando que o art. 5.º, n.º 1, tem em si mesmo, um reverso do efeito consolidativo, isto é, o seu próprio efeito atributivo, que ocupa um lugar no campo da aquisição tabular. O Autor considera que o terceiro tem de estar de boa fé e de ter adquirido onerosamente, caso contrário não operará aquisição tabular, desconsiderando a aplicação ao artigo 5.º n.º 1, o requisito do decurso de um prazo de 3 anos.¹⁵⁹

MÓNICA JARDIM, entende que o registo definitivo e válido obtido pelo segundo adquirente desempenha uma função atributiva porque, por *força da lei*, o registo de um

¹⁵⁵ JOSÉ OLIVEIRA ASCENSÃO, “A Desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo”, *op. cit.*, p.615.

¹⁵⁶ Cfr. *Ibidem*, p. 619.

¹⁵⁷ Cfr. *Ibidem*, p. 620.

¹⁵⁸ *Ibidem*, p. 622.

¹⁵⁹ NUNO SANTOS, “A promoção do registo no prazo geral previsto no artigo 8.º C ...”, *op. cit.*, p. 415.

negócio jurídico, que para além da falta de legitimidade do *tradens* decorrente da anterior disposição válida, não padeça de uma causa de inexistência de outra causa de nulidade, nem venha a ser anulado, concede o direito ao titular inscrito. E porque não podem existir simultaneamente dois direitos incompatíveis, resolve, para o futuro, na medida do necessário os efeitos da primeira aquisição que, não tendo acedido ao registo, não consolidou a eficácia *erga omnes* anteriormente obtida.¹⁶⁰ Assumindo deste modo a Autora, sem sobra de dúvidas a consagração de um efeito atributivo no art. 5.º, n.º 1 do CRPredial. Relativamente aos requisitos da boa fé, onerosidade e o decurso do prazo de 3 anos, considera a desnecessidade da exigência da onerosidade no artigo supra referido, entendendo que: O primeiro adquirente só verá o seu direito decair, ou ser onerado, se não obtiver o registo do correspondente facto aquisitivo com prioridade desde que obtenha o respetivo assento registal, consolida a eficácia *erga omnes* do seu direito. Consequentemente, se cada um acautelar os seus próprios interesses, obtendo a inscrição registal dos respetivos factos aquisitivos, o art. 5.º do CRPredial, nunca virá a ser aplicado. Segundo a Autora, negar a tutela aos adquirentes a título gratuito, implica reconhecer que estes só têm interesse em obter o registo caso pretendam alienar ou onerar o seu direito ou caso pretendam beneficiar de prazos mais curtos para a invocação da usucapião. No entanto, atualmente o registo é obrigatório quer em causa esteja uma aquisição a título gratuito, quer a título oneroso, o que, naturalmente, suscita a questão de saber em que medida a obrigatoriedade do registo das aquisições gratuitas não se revelará excessiva caso os adquirentes a título gratuito não beneficiem da tutela concedida pelo art. 5.º do CRPredial. Acrescenta ainda que é evidente que o comércio jurídico imobiliário não se desenvolve por operações gratuitas, mas também parece óbvio que não é protegendo o desleixo, a incúria e, agora, o incumprimento de uma dever que promove a sua segurança. Finalmente, segundo a Autora não se deve afirmar o requisito da onerosidade por aplicação analógica (do art. 291.º do CC ou do n.º 2 do art. 17.º e do 122.º, ambos, do CRPredial), uma vez que na sua perspectiva não existe qualquer lacuna.¹⁶¹ Em relação ao requisito da boa fé, Mónica Jardim também desconsidera a sua exigência, apontado um leque de razões para justificar o seu entendimento¹⁶².

Para ORLANDO DE CARVALHO, o efeito mais importante do registo era “o efeito central do registo e que é o que se consigna no art. 5.º do CRPredial, combinando com o art. 6.º: a inoponibilidade a terceiros dos factos sujeitos a registo, enquanto este se não fizer,

¹⁶⁰ MÓNICA JARDIM, *Registo imobiliário constitutivo ou registo imobiliário declarativo...., op., cit.*, pp. 270-271.

¹⁶¹ *Ibidem*, pp.288-290

¹⁶² *Ibidem*, pp.294-296.

acompanhada de substituição, em matéria de prevalência da regra de prioridade da aquisição pela prioridade da inscrição. Acrescentando que, como o registo é condição de oponibilidade de direitos aos terceiros portadores de pretensões contraditórias, “o adquirente vai prevenir-se com o registo, pois não o fazendo, uma aquisição conflituante ulterior cuja a inscrição se proceda, embora sofra de ilegitimidade do *tradens* (se a primeira aquisição é válida, a segunda não o é, salvo se o novo adquirente é subadquirente do primeiro) vê essa ilegitimidade suprida pelo respetivo registo, isto é, pela inoponibilidade da inscrição, não registada e mesmo em caso de diligência tardia do primeiro adquirente pela prevalência do registo primeiramente feito.”¹⁶³

RUI ATAÍDE, afirma que através do estudo feito do efeito consolidativo (art. 5.º, n.º 1), resultou implicitamente que não havendo registo do facto que lhe está sujeito, os direitos incompatíveis que forem adquiridos por terceiros ao autor comum a ambas as disposições e em seguida registados, sobrepõem-se aquele facto não registado, isso consistindo o efeito atributivo ou aquisitivo do registo predial, contemplado nos termos conjugados do art. 5.º, n.º 1 e 5.º, n.º 4 do CRPredial. O Autor refere a boa fé e o título oneroso como requisitos necessários para a aquisição do direito através do registo do segundo adquirente, ao fazer demonstrações práticas sobre aquisição tabular do art. em questão.¹⁶⁴

Para GABRIEL GONÇALVES, nos casos de dupla alienação sucessiva o terceiro adquire a *non domino* em virtude do próprio art. 5.º, n.º 1 do CRPredial, constituindo-se como “a norma que reconhece esse interesse – o que ao mesmo tempo o regulamenta”¹⁶⁵. Para o Autor, só o terceiro de boa fé tem que ser tutelado face a quem não registou, para evitar a sua perda, pois, “o terceiro de má fé tem desde logo uma forma de evitar sofrer tal perda: não realizar o negócio”, notando que “o dever de não lesar será sempre mais adstringente do que o *onus de nos protegermos de lesões intencionais*.”¹⁶⁶ Considera tratar-se de resguardar o terceiro de boa fé de um prejuízo que doutra forma ele não podia evitar.¹⁶⁷ O Autor defende que por analogia este preceito também deve contemplar a onerosidade e a boa fé como requisitos de aquisição tabular.¹⁶⁸

Na ótica de PAULO HENRIQUES, o art. 5.º, n.º1 aplica-se às situações de aquisição derivada irregular, originada pela posição dominante do causante comum, decorrente do ato

¹⁶³ ORLANDO DE CARVALHO, “Terceiros para efeito de registo”, In *Boletim da Faculdade de Direito*, Vol. 70, 1994, pp. 101-102.

¹⁶⁴ RUI ATAÍDE, *op. cit.*, p.48-49.

¹⁶⁵ GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, *op. cit.*, pp. 17-20.

¹⁶⁶ *Ibidem*, pp. 40-42

¹⁶⁷ *Ibidem*, p. 40.

¹⁶⁸ *Ibidem*, p. 85.

com eficácia real, anterior ao regular.¹⁶⁹ O autor entende que a norma do referido artigo tem por único campo de aplicação os casos em um facto sujeito a registo não foi registado, provocando uma desconformidade do registo predial com a ordem ou realidade substantiva subjacente, e a sua finalidade é proteger o terceiro que pratica um negócio jurídico de aquisição de um direito real com aquele que figura no registo como seu titular, embora realmente não o seja. Este negócio jurídico encontra-se ferido de nulidade, provocada pela ilegitimidade do disponente; no entanto, por força da fé pública que o registo predial inculca, verificados certos pressupostos, protege-se o terceiro que registou a sua aquisição.¹⁷⁰ Tal como MÓNICA JARDIM, o autor desconsidera o requisito da onerosidade e da boa fé, considerando que o requisito da onerosidade não deve ser considerado por ser contrário às finalidades da estabilidade e segurança do comércio jurídico imobiliário e porque o art. 5.º do CRPredial não refere tal, nem se mostrando metodologicamente correta uma aplicação analógica.¹⁷¹ Relativamente a boa fé, segundo o mesmo tal exigência inviabilizaria a publicidade da situação dos bens e frustraria os fins de estabilidade e segurança do comércio jurídico imobiliário, tornando inviável a autocomposição de interesses, permitindo-se o arrastamento de processos judiciais com base na não verificação deste registo¹⁷².

2.2 Posições que defendem a não consagração de um efeito atributivo no artigo 5.º do Código do Registo Predial

Para JOSÉ LUIS BONIFÁCIO RAMOS, o art. 5.º, n.º 1 do CRPredial não refere efetivamente a proteção de direito de terceiros, perante algumas vicissitudes registais ou substantivas. Considera que se encontra no n.º 1, de uma eventual oponibilidade a terceiros, o efeito consolidativo ou confirmativo, no n.º 2 das exceções que por sua vez representam o efeito enunciativo e no n.º 4 de noção de terceiro para efeitos de registo¹⁷³. O Autor coloca a seguinte questão: Como pode o art. 5.º do CRPredial prever a oponibilidade a terceiro de um direito de um titular e simultaneamente, abranger a eficácia da proteção de um terceiro que registou ? O Autor considera que o art. 5.º do CRPredial não encerra qualquer conflito entre

¹⁶⁹ PAULO HENRIQUES, “Terceiros para efeitos do artigo 5.º do Código do Registo Predial”, *ob. cit.*, p.397-398.

¹⁷⁰ Cfr. Ac. do TRC, de 8-11-2011, proferido no proc n.º 207/09.5TBTMR.C1, disponível em www.dgsi.pt

¹⁷¹ *Ibidem*, p.438.

¹⁷² *Ibidem*, pp. 447-451.

¹⁷³ BONIFÁCIO RAMOS, “O artigo 5.º do Código de Registo Predial e a compra e venda imobiliária”, *op. cit.*, p. 420.

um titular inscrito e outro não inscrito, mas contempla a suscetibilidade de proteger, de modo consolidativo ou afirmativo, o titular de um direito, caso decida inscrever no registo o facto a salvaguardar.¹⁷⁴ Considera ainda que ao admitir-se a hipótese do efeito atributivo neste artigo teremos um sério problema. Acrescedo que, como se sabe, o efeito atributivo não pode ser desencadeado de modo autónomo e automático, mediante o aparecimento de um terceiro adquirente. Considera ainda que o efeito atributivo só merece acolhimento quando após a uma verificação cumulativa, se reconhece existir, pelo menos os seguintes requisitos: preexistência de um registo desconforme, registo posterior incompatível, boa-fé e onerosidade¹⁷⁵. Para o Autor, ao admitir esta possibilidade contribuiria para abalar os fundamentos do reconhecimento do registo atributivo, em concretas e restritivas situações. Em vez de protegermos o terceiro que confia no registo, protegeríamos o que aproveitou de um registo desconforme, e que consegue registar antes do verdadeiro titular.

MARIA DA GRAÇA TRIGO, pelos vistos, considera não existir no art. 5.º do CRPredial um efeito atributivo, mas sim um ponto de partida para o efeito atributivo no âmbito do art. 17.º n.º 2 do CRPredial. Ora vejamos, a Autora considera que na definição de terceiro constante no n.º 4 do art. 5.º do CRPredial estão em causa duas aquisições sucessivas de um mesmo transmitente, tendo sido registada a segunda transmissão, mas não a primeira. É o primeiro adquirente (que não registou) que pretende invocar a invalidade do negócio de que resultou a segunda aquisição (que registou), porque, à data da sua celebração, já o direito transmitido não se encontrava na esfera jurídica do transmitente, mas antes na esfera jurídica do primeiro adquirente. Segundo a Autora, nesta situação, o segundo adquirente, tendo registado a aquisição, encontra-se protegido nos termos do n.º 2, do art.17.º do Código do Registo Predial: “A declaração de nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso *por terceiro de boa fé, se o registo dos correspondentes factos for anterior ao registo da ação de nulidade*”.¹⁷⁶

¹⁷⁴ *Ibidem*, p. 423

¹⁷⁵ *Ibidem*, p. 425.

¹⁷⁶ Cfr. Ac. do STJ, de 7-09-2017, proferido no proc. n.º 4363/04.0TBSTS.P1, disponível em www.dgsi.pt.

4. A penhora a venda executiva e o conceito de terceiros para efeitos de registo predial

Um outro facto que a doutrina a favor da existência de um efeito atributivo no art 5.º do CRPredial entende como justificativo desta interpretação, é a proteção do sujeito que leva a registo a penhora e a venda executiva.

Ora, decorre do art. 819.º do CC que sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis à execução os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados.¹⁷⁷

Repare-se que, atualmente, o preceito refere-se a inoponibilidade dos atos de disposição, oneração de bens penhorados, e não a ineficácia de atos, tal como dispunha na versão anterior¹⁷⁸, aliás, atualmente nada refere quanto a questão de saber se tais atos são ou não eneficazes. De acordo com VAZ SERRA,¹⁷⁹ basta que a alienação dos bens penhorados seja havida como ineficaz em relação ao penhorante e aos demais credores intervenientes na execução, quanto ao resto, nenhuma razão há para que se lhes negue tal eficácia.

Segundo o disposto no n.º 1, do art. 5.º do CRPredial, os factos jurídicos sujeitos a registo, só produzem efeitos contra terceiros, após a data do respetivo registo.

Assim, a questão que ora se coloca é a seguinte: o credor exequente titular de uma penhora sobre um bem imóvel transmitido antes de ter sido penhorado, mas cujo registo tenha sido feito depois do registo da penhora, é considerado terceiro para efeito de registo predial?

Para responder a esta questão, recorre-se a noção de terceiro constante no n.º 4 do art. 5.º do CRPredial.

Esta definição, introduzida no CRPredial, através do DL n.º 533/99, de 18 de Maio, baseada, no acórdão uniformizador de Jurisprudência 3/99 de 18-5 de 1999 (segundo o qual, terceiros, para efeito do disposto do art. 5.º do CRPredial, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa), não foi aceite de bom grado por parte considerável da doutrina. “Antes desta alteração, a doutrina estava dividida, entre o conceito restrito e o conceito amplo. Havia ainda lugar para posições

¹⁷⁷ Nas palavras de SILVA GONÇALVES, “o conteúdo do disposto no art.º 819.º do cc, sistematicamente inserido na secção da realização coactiva da prestação, há-de ser interpretado no sentido de que a penhora de um bem não importa a indisponibilidade jurídica dele por parte do executado; o que acontece é que, se o executado o fizer, essa alienação não produz efeitos em relação ao exequente, que continua a gozar da garantia resultante da penhora anteriormente materializada.” – Ac. do STJ, de 12-01-2012, proferido no proc. n.º 121/09.4TBVNG.P1.S1, disponível em www.bdjur.almedina.net

¹⁷⁸ Cujá redação foi introduzida pelo DL n.º 47344/66, de 25 de Novembro.

¹⁷⁹ VAZ SERRA, “Realização coativa da prestação, in *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 73, 1958, p. 147.

intermédias que, em relação ao problema colocado, chegam a mesma conclusão que as teses latas”¹⁸⁰

Assim, segundo o conceito restrito, de acordo com o qual, terceiros para efeitos de registo são todos aqueles que adquiram de autor como direitos incompatíveis entre si, o credor exequente que constitui uma penhora sobre um imóvel já anteriormente transmitido há um outro sujeito mas que procede o registo da penhora antes do registo da aquisição anterior a constituição desta, não é terceiro, pelo que a sua posição não é protegida.

Para a conceção ampla, segundo a qual terceiros, para efeitos do registo predial, são todos aqueles que obtêm registo de um direito sobre determinado prédio, incompatível com o titular do mesmo, o exequente que se encontra na posição anteriormente descrita é terceiro.

Por outro lado, segundo a posição intermédia, é terceiro apenas quem adquiriu a um mesmo sujeito, mas entende latamente esta coincidência de sujeitos transmitentes, englobando as transmissões forçadas, nomeadamente as transmissões de ato judicial. De acordo com esta posição, o exequente penhorante é terceiro (...).¹⁸¹

O Ac. 3/99 de 18 de Maio, no âmbito de uma situação em que um bem que já tinha sido transmitido mas não registado é nomeado à penhora, fixou a noção restrita de terceiro para efeitos de registo, pelo que chegou a conclusão de que o exequente não é terceiro, julgando deste modo, precedente os embargos deduzidos pelos adquirentes do imóvel penhorado, ordenando o levantamento da penhora e o cancelamento do registo.¹⁸²

Esta decisão é alvo de inúmeras críticas doutrinárias, algumas das quais enunciaremos logo de seguida.

Face a esta decisão, tomada pelo STJ, REMÉDIO MARQUES, em sentido diferente, defende que o art. 5.º, n.º 4 tem no caso concreto, em vista a resolução de conflitos entre, por um lado, o exequente penhorante e o terceiro adquirente (na venda executiva) que confiara no registo e, por outro, os adquirentes do executado que só registaram a sua aquisição

¹⁸⁰ *Ibidem*, p. 27.

¹⁸¹ MARIANA GOUVEIA, “Penhora de imóveis e registo predial”, in *Cadernos de Direito Privado*, N.º 4 (Out-Dez 2003), p. 27.

¹⁸² Na ótica de LOPES DO REGO, Tal acórdão uniformizador não decidiu, nem tinha que decidir, a questão da natureza jurídica da venda judicial, em termos de apurar se o Estado nela actua em nome próprio, no exercício de um poder coercitivo autónomo, ou se, pelo contrário, o transmitente do bem vendido judicialmente continua ainda a ser o devedor/ executado, atuando o Estado em verdadeira sub-rogação deste – e dependendo decisivamente desta configuração normativa da venda judicial a qualificação do adquirente do bem como terceiro, por ter adquirido a propriedade de um mesmo transmitente comum. – Ac. do STJ, de 07-02-2013, proferido no proc. n.º 3326/09.4TBVFR.P1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

posteriormente ao registo da penhora¹⁸³, admitindo deste modo que a norma do art. 5.º, n.º 4 é aplicável a estes casos, e que estes são terceiros entre si para efeitos de registo. Acrescenta ainda o Autor que, apesar de se entender que estas pessoas não são terceiros para efeitos de registos pelo facto de não adquirirem de autor comum direitos incompatíveis entre si, acredita que devido à inerente situação de indisponibilidade em que o bem se encontra – e cujo escopo é o de conservar e afetar na ação executiva a garantia patrimonial do exequente –, derivam do mesmo autor.¹⁸⁴ Segundo o Autor, duas das regras ou princípios, para além da regra do efeito central em matéria registal são a da prioridade e a do trato sucessivo. A conjugação destes regimes leva a que a aquisição na venda executiva seja consequência da penhora anteriormente inscrita, beneficiando da prioridade conferida por esta e determinando, por consequência, *a não consolidação do direito de propriedade* (sobre o mesmo bem) posteriormente registado, por aquele que adquirira antes da datadaquele registo de penhora (ou de arresto).¹⁸⁵ O Autor chega a conclusão de que é ineficaz, relativamente aos intervenientes na execução – aí incluindo o *penhorante e o comprador* ou adjudicatário dos bens penhorados –, a aquisição do bem penhorado inscrita posteriormente ao registo da *penhora* (de arresto) ou, inclusivamente, de hipoteca judicial, que esteja na génese da execução, ou que autorize a reclamação, e a graduação do crédito por parte do credor hipotecário apreensão de bens em processo de falência.¹⁸⁶

No mesmo sentido ao de REMÉDIO MARQUES, MIGUEL TEXEIRA DE SOUSA, considera que tanto o exequente quanto o adquirente são terceiros para efeitos de registo predial. Para este Autor a solução do Ac. do STJ 3/99 é incompatível com alguns aspectos fundamentais do direito registal e material,¹⁸⁷ dentre os quais o disposto no art. 824.º, n.º 2 do CPC.¹⁸⁸ A concessão restrita de terceiros, permite a dedução de embargos de terceiros com base num direito que, por não se encontrar registado, se extingue com a venda executiva. O direito não registado do terceiro seria então, simultaneamente, oponível à penhora e não oponível à venda executiva. Sabendo-se que a penhora visa permitir a venda executiva do bem penhorado, por explicar como é que um direito pode ser oposto ao ato preparatório (ou seja à penhora) e não ao ato final (isto é, à venda executiva).¹⁸⁹ Considera no entanto, que uma

¹⁸³ REMÉDIO MARQUES, *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*, Coimbra, Almedina, 2000, p.292.

¹⁸⁴ Cfr. *Ibidem*, p. 292.

¹⁸⁵ *Ibidem*, pp 294-295.

¹⁸⁶ *Ibidem*, pp.297-298.

¹⁸⁷ *Ibidem*, p. 46.

¹⁸⁸ Cfr. *Ibidem*, p. 45.

¹⁸⁹ *Ibidem*, p. 45.

conceção restrita de terceiros descarta completamente uma das funções essenciais do registo: a de proteger os interesses de terceiros de boa fé¹⁹⁰.

Segundo o entendimento de MÓNICA JARDIM, o qual aderimos, o acórdão *supra* referido adotou embora de forma “encoberta”, uma nova conceção de terceiros, muitíssimo menos restrita do que a denominada *conceção tradicional*, já que não excluía do conceito de terceiros os segundos adquirentes, por aquisição derivada translativa, *ocorrida ao abrigo da lei contra a vontade do sujeito passivo*.¹⁹¹ Desta forma, o legislador, por um lado, afastou a conceção amplíssima de terceiro, que podia ser indevidamente defendida com base no acórdão uniformizador de 1997, mas por outro lado, consagrou de facto a *conceção restrita de terceiro* – sem a exigência de estar verificada a boa fé do segundo adquirente – e, assim, também rejeitou a conceção de terceiro adotada no acórdão uniformizador de 1999.¹⁹² A Autora considera que, para efeitos do art. 5.º do CRPredial, terceiros só são aqueles que adquiram do mesmo causante, direitos incompatíveis, *com base na sua vontade*, já não aqueles que adquirindo direitos ao abrigo da lei, tenham esse causante como sujeito passivo, não obstante ele não ter intervindo nos atos jurídicos de que tais direitos resultaram. Por isso, entende não ser havido com terceiro, o segundo adquirente cuja transmissão não se funde na vontade do sujeito passivo, quer em causa esteja uma aquisição derivada constitutiva, quer uma aquisição derivada translativa. Considera também que não é terceiro o titular de uma hipoteca judicial, o arrestante ou o exequente titular da garantia real decorrente da penhora.¹⁹³ Parece-nos claro que houve uma mudança de pensamento por parte de MÓNICA JARDIM, visto que anteriormente considerava que a penhora definitivamente registada prevalecia sobre o direito de propriedade não registado, mas adquirido em data anterior, assumindo a natureza de um direito real de garantia, tendo em conta que o exequente é tutelado pelo art. 5.º do CRPredial e, assim, se torna titular de um direito que visa assegurar a satisfação privilegiada do direito de crédito, de modo equiparado a uma hipoteca.¹⁹⁴

No mesmo sentido AGUIAR PEREIRA¹⁹⁵, referindo-se a natureza dos direitos reais em questão, salienta que sendo a penhora um direito real de garantia de um crédito que não

¹⁹⁰ Cfr. *Ibidem*, p. 48.

¹⁹¹ MÓNICA JARDIM, “Os artigos 5.º, n.º 4, e 17.º, n.º 2 do código do registo predial e o artigo 291.º do código civil - anotação ao Ac. do STJ de 30.9.2014, proc.3959/05 ”, *Boletim da Faculdade de Direito*, Vol.XCIV, Tomo I, Coimbra, 2018, p. 213.

¹⁹² *Ibidem*, p. 214.

¹⁹³ *Ibidem*, pp. 214-216.

¹⁹⁴ Cfr. MÓNICA JARDIM, A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal, e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial, *op. cit.*, pp. 399 e ss.

¹⁹⁵ Ac. do TRL, de 17.06.2010, proferido no proc. n.º 4890/06.5TCLRS-C.L1-6, disponível em

comporta a transferência de qualquer direito dominial e o direito de propriedade um direito real de gozo, a penhora e o direito de propriedade não são incompatíveis entre si por terem conteúdo distinto. O Autor considera, assim, não serem terceiros entre si, para efeito do disposto no art. 5º do CRPredial, o titular do direito de propriedade adquirido em contrato de compra e venda celebrado com o executado e o beneficiário da penhora promovida em execução intentada contra o vendedor e incidente sobre o mesmo imóvel.

Outros autores como MÁRIO MENDES¹⁹⁶, PEREIRA DA SILVA¹⁹⁷, JOÃO BERNARDO¹⁹⁸, referindo-se ao caso de dois adquirentes em duas vendas executivas sucessivas de um mesmo bem, e ao de um comprador na venda executiva em detrimento de um adquirente do executado, consideram que não são terceiros para efeitos de registo predial.

MARIANA GOUVEIA, após apontar uma série de críticas respeitantes aos argumentos apontados pela doutrina insatisfeita com a decisão do STJ, chega a conclusão de que perante o atual texto da lei, não há dúvidas quanto a norma vigente. Diz a autora que o conceito vigente na ordem jurídica portuguesa é – uma vez mais “por muito que doa” – o conceito restrito, entendendo em suma, não haver lugar a proteção do executado penhorante, ao comprador da venda executiva, nem ao adjudicatário.¹⁹⁹

HEINRICH HÖRSTER, por seu turno, referindo especificamente ao adquirente por via judicial, isto é, o adquirente da venda executiva, considera que a definição do conceito de terceiros para efeitos de registo predial, aí consagrada é, na lógica negocial do CRPredial, boa perfeitamente válida e coerente, de modo que o adquirente por via judicial, coerciva, não é terceiro neste sentido concreto e, exatamente por causa disso, ele não pode ser “exertado” na definição do n.º 4 sob pena de esta norma perder a sua lógica intrínseca.²⁰⁰

Somos a favor do entendimento segundo o qual, a situação do credor penhorante e do adquirente da venda executiva não estão abrangidas pelo n.º 4, do art. 5.º do CRPredial, logo não são terceiros para efeito de registo predial. Pois, o executado não se configura como “autor comum” relativamente a aquisição do direito de propriedade por parte do adquirente, obviamente, e da constituição da penhora, por parte do credor penhorante.

www.dgsi.pt .

¹⁹⁶ Ac. do STJ, de 30-09-2014, proferido no proc. n.º 3959/05.9TBSXL.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt .

¹⁹⁷ Ac. do STJ, de 01-06-2006, proferido no proc. n.º 06B1656, disponível em www.dgsi.pt

¹⁹⁸ Ac. do STJ, de 08-01-2009, proferido no proc. n.º 08B3877 disponível em www.dgsi.pt .

¹⁹⁹ MARIANA GOUVEIA, *op. cit.*, p. 34

²⁰⁰ HEINRICH HÖSTER, “Venda executiva e o conceito de terceiro para efeito de registo – anotação ao Ac. do STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06”, in *Cadernos de Direito Privado*, N.º 23, Julho/Setembro, 2008, p. 65.

CAPÍTULO IV - POSIÇÃO ADOTADA

1. Considerações introdutórias

É importante ter presente que a aquisição tabular é uma exceção aos princípios orientadores do registo predial. Portanto, temos noção de que é fundamental agir com prudência ao examinar o seu respetivo alcance em relação aos referidos princípios. Ademais, a respeito da sua interpretação, levaremos em consideração a seguinte observação feita por NUNO SANTOS: “*sendo a aquisição tabular uma exceção deve decorrer, de forma clara da lei, não sendo lícito quer ao intérprete, quer ao aplicador da lei, através de interpretações rebuscadas, buscar um efeito atributivo de onde ele não resulte de forma suficientemente sólida e consolidada*”²⁰¹

É evidente que o efeito que se pode extrair da letra do preceito é o efeito consolidativo. Apesar de em regra os direitos reais adquirirem-se à margem do registo, é certo que a eficácia do facto jurídico que lhes deu causa só se alicerçará se tais factos forem levados a registo. Porém, como se sabe, a interpretação da lei não só pode ser feita com base no elemento literal ou gramatical, mas também, com base em outros elementos interpretativos. Por mais que se afigurem claras, as normas carecem de ser bem interpretadas para que se determine o preciso sentido e respetivo alcance, mesmo que se trate de exceções, como no caso da aquisição tabular.

No entanto, a questão que se coloca é a seguinte: será que é possível, mediante uma interpretação baseada nos demais elementos interpretativos chegar-se a conclusão de que existe um efeito atributivo no art 5.º do CRPredial ?

Ora, partindo do elemento racional, tendo em conta as consequências da falta de registo, e a própria noção de terceiros prevista no n.º 4 do art. 5º do CRPredial, segundo a qual terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de autor comum direitos incompatíveis entre si, podemos concluir por um efeito atributivo neste artigo. Quanto ao elemento histórico, é preciso ter em conta que o art. 5.º apesar de corresponder ao art. 7.º, n.º 1 do CRPredial de 1967, neste não havia prevista uma noção de terceiros, na altura, a doutrina e a jurisprudência apoiavam-se em noções próprias do direito civil, mas atualmente a noção inserida no n.º 4 do art. 5.º, contribui para densificar o efeito atributivo neste artigo.

²⁰¹ NUNO SANTOS, *op. cit.*, p.413.

HEINRICH HÖRSTER considera arbitrário a consideração dos elementos históricos e literais como fatores decisivos para fixar o sentido com que a norma se deve valer, porque o texto da lei separa-se da vontade do seu autor e vale com um significado autónomo²⁰².

Apesar de considerarmos tais elementos, não os concebemos como decisivos, apenas servem para densificar o nosso entendimento. Ademais, constatamos que alguma doutrina tem se mostrado insatisfeita quanto a consideração dos diversos fatores hermenéuticos, o que não consideramos viável, pois, estes elementos existem exatamente para facilitar a interpretação.

JOSÉ LUIS BONIFÁCIO RAMOS, entende que o art. 5.º, n.º 1 pode representar um entreabrir de portas, uma compatibilização de efeito aquisitivo ou atributivo, exatamente em sede do próprio efeito consolidativo. Nada mais do que isso. Acrescentando que, aquele que não registar, não consolidar o seu direito arrisca-se a sobrevir o efeito aquisitivo, em virtude da estrita aplicação não do art. 5.º do CRPredial, mas do art. 17.º n.º 2 e 122.º do CRPredial ou do 291.º do CC, desde que os respetivos requisitos se encontrem preenchidos.²⁰³

Não podemos concordar com este entendimento de BONIFÁCIO RAMOS, porquanto, para realmente procurarmos saber se existe um efeito atributivo no artigo em questão, o n.º 1 não deve ser interpretado de modo isolado, é necessário ter sempre em conta a noção de terceiros prevista no n.º 4. Ora, desta noção podemos extrair que no art. 5.º do CRPredial, está em causa uma hipótese diferente dos demais preceitos de aquisição tabular, que consiste na situação de dupla alienação sucessiva do mesmo bem. Concordamos com JOSÉ ALBERTO VIEIRA²⁰⁴ e OLIVEIRA ASCENSÃO²⁰⁵ ao considerarem que esta noção de terceiros não se aplica fora do art. 5.º CRPredial. A título exemplificativo desta noção temos que :

A proprietário do prédio x, o vende validamente a **B**, posteriormente vende o mesmo prédio a **C**. **B** e **C** adquirem um direito de propriedade sobre o mesmo prédio por mero efeito do contrato, pese o facto de a venda à **C** ser nula por falta de ilegitimidade do *tradens*, **C** ao contrário de **B** regista o facto constitutivo do seu direito.

²⁰² HEINRICH EWALD HÖRSTER, Arguição da tese de doutoramento “Invalidade e Registo – a proteção do terceiro adquirente de boa fé” Apresentada pela mestre Maria Clara de Sousa Santiago Sottomayor, In *Scientia Iuridica: Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*, Abril-Junho 2009 –Tomo LVIII-Número 318, p.348

²⁰³ BONIFÁCIO RAMOS, “O Artigo 5.º do Código de Registo Predial e a Compra e Venda Imobiliária....*op. cit.*”, p.423.

²⁰⁴ JOSÉ ALBERTO VIERA, “A nova obrigatoriedade de registar, o seu impacto sobre a aquisição de direitos reais sobre as coisas imóveis e a segurança no comércio jurídico imobiliário”, In *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Servúculo Correia*, Vol.III, Coimbra, 2011, p.99 e 100.

²⁰⁵ OLIVEIRA ASCENSÃO, “A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo”, *op. cit.*, p.617

Ora, a partir deste exemplo, torna-se ainda mais fácil fazer a interpretação do n.º 1 do art. 5.º do CRPredial.

Entendemos que o artigo 5.º, n.º 1 para além de consagrar o efeito consolidativo contém simultaneamente²⁰⁶ um efeito atributivo. O que funciona da seguinte maneira (com base no exemplo anterior): ao pensarmos na posição de B adquirente no plano substantivo, caso preceda a C na inscrição registal, concluiremos por um efeito consolidativo. Este poderá opor o seu direito contra terceiros, que no caso é C que figura como tal. E pelo contrário, se pensarmos na posição de C caso tenha precedido a B na inscrição registal concluiremos por um efeito atributivo. Porquanto, não tendo sido feito o registo a favor do primeiro adquirente, o negócio jurídico por ele celebrado deixará de produzir efeitos caso um terceiro registre a sua aquisição, sendo-lhe atribuindo o direito através do registo.

Aderimos o entendimento segundo o qual, para a determinação do verdadeiro alcance do registo predial é fundamental a distinção entre as partes do acto sujeito a registo - perante as quais o acto produz os seus efeitos, ainda que não registado, logo após a sua conclusão (art. 4.º, n.º 1) - e os terceiros, relativamente aos quais o acto (sujeito a registo) é ineficaz enquanto não for registado, visto só produzir efeitos nessa vertente, segundo determinação expressa da lei, após a data do respectivo registo (art. 5.º, n.º 1).²⁰⁷

O objetivo do art. 5.º do CRPredial reside não só na proteção de um terceiro que confiando na aparência de uma situação registal desconforme à realidade substantiva celebra um negócio jurídico e regista a sua aquisição, como diz JOSÉ ALBERTO VIEIRA²⁰⁸, como também, na proteção da eficácia do negócio do primeiro adquirente em face de aquisições tabulares. Assim, quem efetuar em primeiro lugar a inscrição registal, verá a sua posição protegida. Apesar disso, o carácter excepcional da aquisição tabular não é posto em causa, porque tal apenas sobrevém se o primeiro adquirente que tem inicialmente o “onus” de levar a registo a sua aquisição não o fizer. No entanto, não colocamos no mesmo patamar ambos os efeitos, o efeito consolidativo aparece sempre como o efeito base, e a aquisição tabular só se verifica na ausência do primeiro, e mediante a verificação de requisitos apertados.

Tal como vimos anteriormente, para que haja aquisição tabular é fundamental que se verifique o cumprimento dos seguintes pressupostos gerais: a boa fé, e a onerosidade.

²⁰⁶ Não queremos com isto dizer que colocamos ambos efeitos no mesmo plano de igualdade, pois não faria qualquer sentido, uma vez que o efeito atributivo constitui uma exceção, sobrevivendo apenas se o efeito consolidativo que constitui o efeito principal não tiver lugar.

²⁰⁷ Ac. do STJ, de 29-01-2004, proferido no proc. n.º 03B3714, disponível em www.dgsi.pt.

²⁰⁸ JOSÉ ALBERTO VIEIRA, “A Nova Obrigatoriedade de registar, o seu impacto sobre a aquisição de direitos reais sobre as coisas imóveis e a segurança no comércio jurídico imobiliário”, In *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Servúculo Correia*, Vol.III, Coimbra, 2010, p.421.

Entendemos que o art. 5.º do CRPredial não está isento desta burocracia, uma vez que tais requisitos se afiguram estruturantes da aquisição tabular, pese o facto de alguns autores²⁰⁹ entenderem não ser necessário a verificação da boa fé do terceiro adquirente nem tão pouco a onerosidade. Partindo da principal função do registo predial, que é de dar publicidade a situação jurídica dos prédios tendo em vista a segurança do tráfico jurídico imobiliário, não faz sentido desconsiderar estes requisitos se a preocupação é primar pela segurança.

Concordamos com JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS²¹⁰, ao referir que admitir a possibilidade de atribuir o direito através do registo, desvalorizando os respetivos requisitos, contribuiria para abalar os fundamentos do reconhecimento do registo atributivo, em concretas e restritivas situações. Ao invés de se proteger o sujeito que confia no registo, protegeríamos o que se aproveita de um registo desconforme para registar, o que consegue registar antes do verdadeiro titular.²¹¹

Tendo em conta que a atribuição do direito ao terceiro implica prejuízo na esfera jurídica do titular substantivo que não levou a registo a sua aquisição, há que ser cauteuloso quanto a respetiva atribuição.

No entanto, é necessário que o terceiro esteja de boa fé, porque a desconsideração deste requisito debilitaria a segurança do comércio jurídico imobiliário, frustrando a própria função essencial do registo predial, e que adquira a título oneroso, porquanto, entendemos não fazer sentido prejudicar aquele que empreendeu sacrifícios económicos para aquisição do direito, para proteger aquele que nenhum esforço económico empreendeu. Concordamos com o entendimento segundo o qual, os atos gratuitos são estranhos ao comércio jurídico, portanto, não merecem proteção, já que a finalidade do registo predial é a segurança do comércio jurídico imobiliário e que o comércio é generalisadamente celebrado por operações económicas onerosas e portanto os atos gratuitos são por definição estranhos ao comércio.²¹²

Ainda, no que concerne ao prazo de 3 anos exigidos pelo art. 291.º do CC, entendemos não ser necessária a verificação do mesmo.

²⁰⁹ MÓNICA JARDIM, Registo imobiliário constitutivo ou registo imobiliário declarativo..., *op.cit.*, pp. 287-303; PAULO HENRIQUES, *op. cit.*, pp. 400-451, LUIS CARVALHO FERNANDES, apesar de considerar a boa fé do terceiro, desconsidera a exigência do requisito da onerosidade. – *Licões de Direitos Reais*, *op. cit.*, pp.134-135.

²¹⁰ Apesar de ser defensor da não consagração do efeito atributivo no artigo 5.º do CRPredial, concordamos com os argumentos usados para justificar a necessidade da verificação dos requisitos da boa fé do terceiro e do título oneroso.

²¹¹ JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS, *op.cit.*, p. 426.

²¹² MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português – Parte Geral*, *op. cit.*, p. 184 e ss.

Portanto, apesar de não estar prevista a exigência deste requisito no art. 5.º do CRPredial o mesmo deve ser invocado por aplicação analógica do art. 291.º do CC, ou do n.º 2 do art. 17.º e 122º, ambos do CRPredial.

2. Aquisição tabular no artigo 5.º do CRPredial

Diversamente dos demais preceitos de aquisição tabular, como o art. 17.º n.º 2 que prevê o caso de subaquisição com nulidade registal, o 122.º do CRPredial que prevê o caso de subaquisição com registo inexato, e o 291.º do CC, relativo a casos de subaquisição com invalidade substantiva, o art. 5º do CRPredial, prevê o casos de registo incompleto, em situações de dupla alienação sucessiva de um único bem.

Assim, para que aquisição tabular opere neste preceito, o terceiro deve preencher os seguintes requisitos:

1. Ser terceiro nos termos do n.º 4 do art. 5 do CRPredial;
2. A preexistência de um registo incompleto;
3. Estar de boa fé;
4. Adquirir o direito a título oneroso;
5. Efetuar o registo antes do registo do facto aquisitivo do titular substantivo.

Contudo, é *mister* ter presente a natureza diferente dos direitos incompatíveis em causa, para que se determine a tutela do terceiro que registou. Tratando-se de direitos cuja natureza seja a mesma, estaremos em presença de uma incompatibilidade absoluta, situação que implicará a perda do direito do titular que não submeteu a registo o facto jurídico por ele praticado.

Porém, segundo entendimentos de alguns autores, como MENEZES CORDEIRO, a aquisição tabular por parte do terceiro, não implica a perda do direito do primeiro adquirente, pois, o direito deste continua a existir para o direito substancial, só não o pode opor ao terceiro adquirente do plano registal.²¹³

2.1 Aquisição tabular em caso de incompatibilidade absoluta de direitos

Estando em causa direitos absolutamente incompatíveis, por serem da mesma natureza, o primeiro adquirente por não ter precedido o registo da sua aquisição em relação ao

²¹³ Cfr. Citado por MÓNICA JARDIM, *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral* ob. cit., p.266.

segundo, perderá o seu direito na totalidade, visto que não pode subsistir direitos da mesma natureza sobre um único bem.²¹⁴

2.2 Aquisição tabular em caso de incompatibilidade relativa ou parcial de direitos

Caso não estejam em causa direitos que comungam da mesma natureza, nomeadamente, um direito de uso e habitação ou um direito de usufruto, em detrimento de um direito de propriedade, não haverá a total perda do direito por parte do primitivo adquirente que não levou a registo o facto aquisitivo do seu direito, porém, terá que suportar o facto de ver o seu direito onerado por aqueles considerados menores.

²¹⁴ Salvo se haver acordo de vontade das partes, como no caso da compropriedade, quando o exercício de um direito não interfere no exercício de outro.

CONCLUSÃO

Tendo sido apresentado os aspetos gerais do Registo Predial Português, e cumprido com o objetivo a que nos propusemos: “a análise do efeito atributivo em sede do art. 5.º do CRPredial”, estamos em condições de tecer algumas considerações finais.

Dada as vicissitudes anteriormente presenciadas pelos sujeitos intervenientes no tráfico jurídico, situação que abalava a segurança do próprio tráfico jurídico imobiliário, surgiu a necessidade de se criar na ordem jurídica um instrumento organizado que permitisse a quem estivesse interessado na aquisição de um imóvel, ter conhecimento da situação jurídica do mesmo. O registo visa assim, essencialmente, publicitar a situação jurídica dos prédios tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Assim, para que todo este desiderato funcione corretamente, foram estabelecidos um conjunto de princípios orientadores do registo predial, que são os princípios que enformam o ordenamento jurídico do instituto registo predial.

Atualmente a promoção do registo já não está dependente da mera vontade dos adquirentes dos bens imóveis sujeitos a registo, o legislador, com o intuito de colmatar situações constantes de desconformidades entre ambas as realidades, substantiva e registal, instituiu a obrigatoriedade de registar, pese embora, tal obrigatoriedade não deve ser erguida à princípio do registo predial devido os termos em que está regulada. Para que haja um verdadeiro princípio da obrigatoriedade de registar, o legislador terá que ter presente em primeiro lugar, o modo de constituição dos direitos reais em sede do direito substantivo, obviamente, e em segundo, reformular as normas que consagram a própria obrigatoriedade.

Apesar de os direitos reais se constituírem à margem do registo, e este ser meramente declarativo, e a obrigatoriedade de registar não suscitar mesmo assim, segundo o nosso entendimento, grande preocupação aos adquirentes de imóveis para efetuarem o registo, porque afinal de contas não há sanções estabelecidas para o incumprimento dentro do prazo, nem mesmo para permanência no incumprimento, sobretudo para os sujeitos activos dos factos sujeitos a registo, não é sensato negligenciarem a inscrição, visto que dela podem advir efeitos jurídicos relevantes.

O registo pode excecionalmente conhecer efeito atributivo, desde que se verifique os requisitos legalmente estabelecidos pela lei. Esta situação, encontra o seu fundamento na fé pública registal.

Entendemos que no art. 5.º, n.º 1 do CRPredial está previsto um efeito atributivo a semelhança do que consta nos arts. 17.º n.º 2, e 122.º do CRPredial e 291.º do CC. Ao

contrário do art. 17.º, n.º 2, aplicável aos casos de nulidade registal, 122. do CRPredial, aplicável aos casos de retificação do registo e do 291 do CC, aplicável aos casos de nulidade substantiva, este sendo relativo aos casos de dupla alienação sucessiva, aplica-se em caso de registo incompleto. Este preceito inclui não só o efeito consolidativo, como também um efeito atributivo. Tendo este carácter excecional, não o colocamos no mesmo patamar com o efeito consolidativo, visto que este constitui o efeito base, e àquele só terá lugar caso não se consolide a posição do primitivo adquirente.

A noção de terceiros prevista no n.º 4, do art. 5.º, densifica o entendimento da consagração do efeito atributivo neste preceito. Por não a consideramos aplicável fora deste artigo, pelo facto de ser relativa apenas as situações de dupla disposição, ou seja das aquisições derivadas de autor comum, a situação do credor penhorante e do adquirente da venda executiva não estão abrangidas por esta noção, o executado, não se configura como autor comum relativamente a aquisição do direito de propriedade por parte do adquirente, e da constituição da penhora, por parte do credor penhorante.

Relativamente aos requisitos da boa fé, e a onerosidade, consideramos que estes são necessários para que haja aquisição tabular por parte do terceiro, pois se o registo predial representa um instituto de segurança jurídica, não se deve dispensar tais requisitos. Ainda neste âmbito, de requisitos, sobre o prazo de 3 anos exigidos no art. 291.º, n.º 2 do CC, para nós, este não deve ser exigido, seria demasiado cumular este requisito com a boa fé e a onerosidade, para uma situação em que o primeiro adquirente, titular verdadeiro, simplesmente resolve permanecer desleixado.

Pese o facto destes requisitos não estarem previstos neste preceito devem ser aplicados por analogia do art. 291.º do CC, ou do n.º 2 do art. 17.º e 122º, ambos do CRPredial.

BIBLIOGRAFIA

ABREU, Abílio Vassalo de,

– “Uma *relactio* sobre a acessão da posse (artigo 1256 do Código Civil)”, in *Nos 20 anos do Código das Sociedades Comerciais: Homenagem aos professores Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, vol. II, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, pp. 43-188.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de,

– *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, Almedina, 1966.

– Transmissão contratual da propriedade – entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes, in *Themis*, Ano VI, N.º 11, 2005.

ANDRADE, Manuel A. Domingues de,

– *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Volume II, (4ª reimpressão), Coimbra, Almedina, 1974.

ASCENSÃO, José Oliveira,

– “A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo”, in *Centenário do Nascimento do Professor Paulo Cunha*, Coimbra, 2012, pp. 609-640.

– *Direito Civil: Reais*, 5ª ed., Coimbra, 1993.

– “Efeitos Substantivos do registo predial na ordem jurídica Portuguesa” in *Revista da Ordem dos Advogados*, n.º 34, Tomo I-IV ,1974, pp. 5-46.

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Macarenhas,

– *Estudos de Registo Predial*, Lisboa, AAFDL, 2007.

CARVALHO, Orlando de,

– *Teoria Geral do Direito Civil, sumários desenvolvidos para usos dos alunos do 2.º Ano, 1ª Turma , do curso jurídico de 1980/1981*, Coimbra, 1981.

– *Direito das Coisas*, Coimbra, Coimbra Editora, 2012.

– *Direito das Coisas*, Coimbra, Coimbra Editora, 1977.

– “Terceiros para efeito de registo”, In *Boletim da Faculdade de Direito*, Vol. 70, 1994.

– O Direito das Coisas, Cap IV, *As grandes formas de ordenação do domínio. Modalidades de direitos das coisas, adenda policopiada*, n.º 10.

CASTRO, Artur Anselmo de,

– *A Ação Executiva Singular, Comum e Especial*, 3.ª ed, Coimbra, Coimbra editora, 1977.

CORDEIRO, António Menezes,

– *Tratado de Direito Civil Português*, I Parte Geral, Tomo I, 3ª ed, Coimbra, 2005.

– *Direitos Reais, Sumários*, 1993.

– *Direitos Reais*, II Vol. 1978.

DUARTE, Rui Pinto,

– “A reforma do registo predial de julho de 2008”, in *Revista do Notariado*, n.º 1, 2009, pp. 7-33.

FERNANDES, Luís Carvalho,

– *Lições de Direitos Reais*, 6.ª ed, Lisboa, 2009.

GONÇALVES, Gabriel Órfão,

– *Aquisição Tabular*, 2ª ed., Lisboa, 2007.

GONZÁLEZ, José Alberto,

– *Direitos Reais*, 5.ª ed., Lisboa, 2015.

GOUVEIA, Mariana França,

– Penhora de imóveis e registo predial, in *Cadernos de Direito Privado*, N.º 4 (Out/Dez 2003), pp. 26-35.

GUERREIRO, J. Mouteira,

– “A Sociedade de informação e a valia do registo predial” in *O Direito*, n.º 147, II, 2015, pp.485-551.

- Nota sobre as justificações, In *Temas de Registos e de Notariados*, Coimbra, Almedina, 2010.

HENRIQUES, Paulo Videira,

– “Terceiros para efeitos do artigo 5.º do código do registo predial” In *Boletim da Faculdade de Direito. Volume Comemorativo*, Coimbra, 2003.

HÖRSTER, Heinrich Ewald,

– “Venda executiva e o conceito de terceiro para efeitos de registo – anotação do Ac. do STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06”, in *Cadernos de Direito Privado*, N.º 23, Julho/Setembro, 2008, pp. 53-66

– Arguição da tese de doutoramento “Invalidade e Registo – a proteção do terceiro adquirente de boa fé” Apresentada pela mestre Maria Clara de Sousa Santiago Sottomayor, In *Scientia Iuridica: Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*, Abril-Junho 2009 – Tomo LVIII-Número 318.

JARDIM, Mónica,

– “A Segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora de um arresto ou de uma hipoteca judicial”, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, n.º 83, 2007, pp. 383-422.

– “Revisitado o art. 291.º do Código Civil”, In *Boletim da Faculdade de Direito*, VOL.XCIII, Tomo I, Coimbra, 2017, P.119-209.

– “Os artigos 5.º, n.º 4, e 17.º, n.º 2 do Código do Registo Predial e o artigo 291.º do Código Civil – Anotação ao acórdão do STJ de 30.9.2014, Proc. 3959/05”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, Vol.XCIV, Tomo I, Coimbra, 2018, pp.183-237

– Registo Imobiliário Constitutivo ou Registo Imobiliário Declativo/Consolidativo? Qual Deles Oferece Maior Segurança aos Terceiros, in *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, in *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Almedina, 2015, pp. 69-89.

– *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, 1.ª ed, Coimbra, GESTLEGAL, 2018.

JUSTO, Santos,

– *Direito Privado Romano – III (Direitos Reais)*, Coimbra, 1997.

LEITÃO, Menezes,

– *Direitos Reais*, 8.ª ed, Almedina, 2019

LOPES, Joaquim de Seabra

- *Direito dos Registos e do Notariado*, 8.^a ed., Coimbra, 2016.
- *Direito dos Registos e do Notariado*, 7.^a ed, Coimbra, Almedina, 2014
- *Direito dos registos e do notariado*, 9^a ed, 2018

MARQUES, J. P. Remédio,

- *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*, Coimbra, Almedina, 2000.

MENDES, Isabel Pereira,

- *Código do Registo Predial Anotado*, Almedina, 15^a ed.

MESQUITA, Manuel Henrique,

- *Revista de Legislação e Jurisprudência* , Ano 103.º.

MOUREIRA, Guilherme Alves, *Instituições do Direito Civil Português*, Volume I – Parte Geral, Coimbra, Imprensa da Universidade, 1907.

PINTO, Carlos Alberto Mota/MONTEIRO, António Pinto/PINTO, Paulo Mota,

- *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, Coimbra Editora, 2005, 4^a ed..

RAMOS, José Luis Bonifácio,

- “O artigo 5º do Código de Registo Predial e a compra e venda imobiliária”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Alberto Xavier*, Vol III, Coimbra, 2013, pp. 411-437.

ROCHA, Coelho da,

- *Direito Civil Português*, Tomo I, 2^a ed, Coimbra, 1849.

SANTOS, Nuno Ricardo,

- “A promoção do registo no prazo geral previsto no artigo 8º C do CRPredial como facto impeditivo à aquisição tabular de terceiro” In *O Direito*, nº 147, II, 2015. pp. 399-430.

SEABRA, Alexandre de,

- *O Direito*, Ano 7 º.

SERRA, Adriano Vaz,

– “Realização coativa da prestação”, in *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 73, 1958.

– *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 103.º.

SOTTOMAYOR, Maria Clara,

– *Invalidez e Registo: A Proteção do Terceiro Adquirente de Boa-fé*, Almedina, Coimbra 2010.

SOUSA, Miguel Texeira de,

– “Sobre o conceito de terceiros para efeitos de registo”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 59 – VOL. I – Jan. 1999, 29-46.

TELLES, Inocêncio Galvão,

– *Direito das Obrigações*, Coimbra, 6ª ed.

VARELA, Antunes,

– *Código Civil Anotado*, Vol. II, 3.ª ed., n.º 4 ao art. 819.

– *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 118.º.

VENTURA, Raul,

– Contrato de compra e venda no Código Civil. Efeitos essenciais: a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; a obrigação de entregar a coisa, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 43, Vol.III.-Dez, 1983 pp. 587-643.

VIEIRA, José Alberto,

– “A Nova obrigatoriedade de registar, o seu impacto sobre a aquisição de direitos reais sobre coisas imóveis e a segurança no comércio jurídico imobiliário” in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Servúculo Correia*, Vol.III, Coimbra, 2010, pp. 93-112.

– *Direitos Reais*, Coimbra, 2008.

– *Direitos Reais*, Almedina, 2016.

– “A Nova obrigatoriedade de registar, o seu impacto sobre a aquisição de direitos reais sobre as coisas imóveis e a segurança no comércio jurídico imobiliário”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Servúculo Correia*, Vol.III, Coimbra, 2011.

ANEXO – LISTA DE JURISPRUDÊNCIA

– Acórdão do TRC, de 26-11-2013, proferido no proc. n.º 1643/10.0TBCTB.C1, Relator: Barateito Martins

– Acórdão do TRC, de 08-11-2011, proferido no proc. n.º 207/ 09.5BTMR.C, Relator: Henrique Atunes;

– Acórdão do TRC, de 8-11-2011, proferido no proc. n.º 207/09.5BTMR.C1, Relator: Paulo Henriques;

– Acórdão do STJ, de 7-09-2017, proferido no proc. n.º 4363/04.0TBSTS.P1, Relator: Maria da Graça;

– Acórdão do STJ, de 16-11-2010, proferido no proc. n.º 42/2001 C1, Relator: Garcia Calejo

– Acórdão do STJ, de 20-05-1997, proferido no proc. n.º 087158, Relator: Tomé de Carvalho;

– Acórdão do TRC, de 4-02-2003, proferido no proc. n.º 3803/02

– Acórdão do TRL, de 17.06.2010, proferido no proc. n.º 4890/06.5TCLRS-C.L1-6, Relator: Aguiar Pereira;

– Acórdão do STJ, de 12-01-2012, proferido no proc. n.º 121/09.4TBVNG.P1.S1, Relator: Silva Gonçalves;

– Acórdão do STA, de 29-06-2016, proferido no proc. n.º 0594/16, Relator: Fonseca Carvalho.

– Acórdão do STJ, de 30-09-2014, proferido no proc. n.º 3959/05.9TBSXL.L1.S1, Relator: Mário Mendes;

- Acórdão do STJ, de 01-06-2006, proferido no proc. n.º 06B1656, Relator: Pereira da Silva;
- Acórdão do STJ, de 08-01-2009, proferido no proc. n.º 08B3877, Relator: João Bernardo;
- Acórdão do STJ, de 11-04-2019, proferido no proc. n.º 22616/16.3T8LSB-A.L1.S2, Relator: Tomé Gomes;
- Acórdão do STJ, de 17-10-2000, proferido no proc. n.º 01A1139, Relator: Pais de Sousa.
- Acórdão do STJ, de 15 de Março de 2012, proferido no proc. n.º 622/05.3TCSNT - A.L1.S1, Relator: João Trindade;
- Acórdão do STJ, de 21-10-2004, proferido no proc. n.º 05A1316, Relator: Nuno Cameira;
- Acórdão do STJ, de 14-11-2013, proferido no proc. n.º 74/07.3TCGMR.G1.S1, Relator: Serra Batista.
- Acórdão do STJ, de 07-02-2013, proferido no proc. n.º 3326/09.4TBVFR.P1.S1, Relator: Lopes do Rego;
- Acórdão do STJ, de 19-04-2016, proferido no proc. n.º 5800/12.6TBOER.L1-A.S1, Relator: Maria Clara Sottomayor.
- Acórdão do TRG, de 27-10-2016, proferido no proc. n.º 1122/11.8TBBCL.G1, Relator: Ana Cristina Duarte;
- Acórdão do TRL, de 28-06-2018, proferido no proc. n.º 363/17.9T8MTA.L1-8, Relator: Luís Mendonça;
- Acórdão do STJ, de 29-01-2004, proferido no processo n.º 03B3714, Relator: Araújo Barros;